

תקבל ב- 12-8-1991

מבוא ועקרונות לתוכנית מס' 84/מ/10

שטח התוכנית ממזרח לבית ספר שדה (חצבה) הנמצא בצומח כביש הערבה וכביש הגישה אל מושב חצבה.

שטח התוכנית די מישורי והנו צמוד לכביש הגישה למושב חצבה.

שכונת המגורים הנה בבנייה צמודת קרקע. חלקה בבניה ציבורית צמודת קרקע וחלקה בני ביחר.

במרכז שכונת המגורים יהיה מרכזון שיכיל מספר חנויות, משרדים, גן ילדים, מעון יום ומרפאה.

סכמת התנועה -

כניסה ראשית לשכונה מכביש הגישה ומושב חצבה ובחור השכונה התנועה מחפצלה ויש גישה לכל מגרש בחלקו בכביש רגיל, ובחלקו בכבישים משולבים.

ישנה גישת רכב וזיקה אל בית ספר שדה.

המגרשים בפריפריה, במיוחד אלו הפונים דרומה לכביש הגישה למושב חצבה, יש בהם שטח פרטי פתוח עבור ירק והגנה אקלימית.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 84/מ/10
הועדה לבניה למגורים (מס. 12)
לחלק את התכנית.
החליטה ביום 10.2.91
מנהל מנהל המחוז

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 84/מ/10
הועדה לבניה למגורים (מס. 12)
החליטה ביום 10.2.91 לאשר את התכנית.
מנהל מנהל המחוז

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה
(הוראת שעה) התש"ן - 1990
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי חמר - רמת הנגב - ערבה תיכונה

תוכנית מס' 84/במ/10
שנוי לתכנית ת/מ/מ/4

1. מיקום התוכנית: ממזרח לבי"ס שדה הקיים בצפון מזרח לצומת כביש הערבה וכביש הגישה למושב חצבה.
2. מחוז: הדרום
3. נפה: באר שבע
4. גוש: 39052
5. שטח התוכנית: כ- 173 דונם
6. שם ותחולת התוכנית: תוכנית זו תקרא : תוכנית 84/במ/10 שנוי לתכנית ת/מ/מ/4 ותחול על השטח הכלול בגבולות כמסומן בחשריט.
7. ציונים בחשריט: כמסומן בחשריט ומחואר במקרא.
8. היוזם: מועצה אזורית ערבה תיכונה
9. מגיש התוכנית והמבצע: מועצה אזורית ערבה תיכונה
10. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
11. המתכנן: גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים בע"מ רח' בית שובד 15 חל אביב
12. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת שישה דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית) וגיליון אחד של חשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן החשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
13. מטרת התוכנית: מטרת התוכנית היא יצירת מסגרת תיכנונית להקמת אזורי מגורים על ידי קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

14 הודאות התכנת
1.1 עבלת האזורים ושימועים

הערות	קוי בגן מזערים			סה"כ מידות מידבי בכל הקומות מ"ר	בניה מידות בקומות בקרקע מ"ר	מספר קומות מידבי	עטח של מגרש בדונם	מס' יח' בכל מגרש	מספרי המגרשים הכלולים	ציון בתעריט	אזור	סמ'
	קדסי	עזדי	עודפי									
	5	3	לואגו מרחבים אלוסל	120	90	1 א 2 קומות	0.400	1	1-24 26-136 138-209	כתום	מגורים א'	1
				60%	40%	2 קומות	0.400		210, 211	חום מותחם חום כהה	בנין עיבורי	2
	3	3		בהתאם לתכנת מתאר ג'אר ע"ב								
									25,137 212 216-218	ידוק	עיבור פתוח	3

15. אזור מגורים א':

- 15.1 באזור זה חותר הקמה יחידות דיור צמודות קרקע בגובה עד שתי קומות. גודל יחידת דיור מקסימלית לא יעלה על 90 מ"ר כיסוי קרקע ו 120 מ"ר מקסימום בשתי הקומות.
- 15.2 קווי הבניין הם : לחזית כמסומו בתשריט לצדדים 3 מ', ולאחור 5 מ' . לגבי המגרשים הפנתיים יש רק קוי בנין קדמיים וצדדיים.
- 15.3 החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי לא מהותי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית.
- 15.4 בכל מגרש חהיה יחידת דיור אחת.
- 15.5 מותר יהיה לבנות מבנה עזר בגבול החלקה האחורי בקו בניין 0 ובשטח שלא יעלה על 1.5% משטח המגרש. גובה המבנה עד 2.20 מ' נטו.

- 15.6 יוחר קירוי קל ללא קירות ודלתות עבור חניית רכב
בפינת המגרש במידות 3.00/5.00 מ'.
- 15.7 גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.00 מ' ולגג רעפים
8.50 מ'. הגובה יימדד מ 0.00 שגובהו יהיה לכל
היוחר בגובה 1.0 מ' מאגן השפה הגבוה ביותר
בחזית המגרש.
- 15.8 אחוזי הבנייה כוללים את כל השטחים במבנה.
שטח מרפסות לא מקורות ושטח המקלט לא כלול
באחוזי הבניה.
- 15.9 יימצא פתרון נאות להסתרת דודי שמש לשביעות רצון
מהנדס הוועדה המקומית.
- 15.10 עבור המגרשים מס' 1-12, 136-138, 141-138 יוקם
מקלט ציבורי משותף על השטח הציבורי הפתוח מגרש
מס' 137. עבור יחר המגרשים, המקלטים יוקמו בכל
מגרש ומגרש עבור הבית שלו.

16. שטח לבנייני ציבור:

16.1 בשטח זה תותר הקמת בניינים בגובה עד שתי קומות
בשטח של 40% בקומת הקרקע ובסה"כ 60% משטח המגרש
בשתי הקומות ובהם גן ילדים, מעון מרפאה
ומשרדים.

16.2 המרחק המינימלי בין הבניינים יהיה 6 מ'.

16.3 היחרים בשטח זה יוצאו על פי תכנית בנוי.

17. מקלטים: עבור השטח לבנייני צבור יוקם מקלט ציבורי משותף על
המגרש מס' 210.

18. שטח צבורי

פתוח: שטח זה מיועד לגינון, שבילים להולכי רגל, מקלטים,
מגרשי משחקים, ניקוז, ביוב, מתקני ספורט ומתקנים
הנדסיים למינהם, באשור הוועדה המקומית.

19. הפקעות

לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה
המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון
והבניה חשכ"ה - 1965 סעיף 188 א' ב'.

20. דרכים ותניה:

20.1 דרכים:

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לבצוע יישור, מילוי
וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי החשמל, המים,
הביוב, התקשורת טלפון, הטלויזיה, החאורה, סילוק אשפה
ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
חנחן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים
ביוב וניקוז, כאשר פיחוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

20.2 דרכים משולבות:

- א. הדרכים המשולבות כמפורט בחשריט תהינה מרוצפות.
- ב. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת.
- ג. חכליות מותרות: שילוב וחפיפה של חנועה אוטורית, הולכי רגל, חניה, גינה, פינות שהיה, פינות משחק.
- ד. חכנון הרחוב ייחן פחרון להפרדה ובטחון להולכי רגל וכו' והוט הרחוב והצמחיה כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.

20.3 חניה:

- א. בכל מגרשי הבניה תהיה החניה בגבולות המגרש.
- ב. מספר החניות ייקבע על פי חקן ארצי לחניות.

21. הנחיות כלליות לתשתית:

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבחחום החכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בחיאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים חח - קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחח לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מחח נמוך
5 מטרים	בקו מחח גבוה 22 ק"ו
9.50 מטרים	בקו מחח עליון 110-150 ק"ו

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל חח-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חח קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

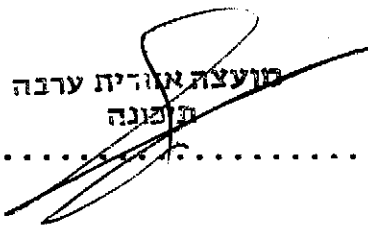
22. ניקוז: בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש פחרון לניקוז במקרה הצורך.

23. ביוב: בשטח החכנית יהיה מחקן הודסי לביוב לשביעות רצון הוועדה המקומית ולאחר אישור משרד הבריאות.

24. אספקת מים: ע"י מערכת אספקת מים של הרשות המקומית ולשביעות רצון הוועדה המקומית ומשרד הבריאות ולאחר תאום עם חברת "מקורות".

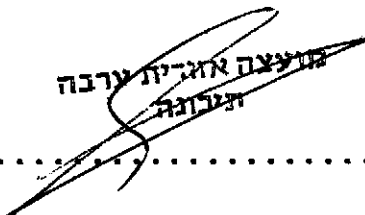
לפי הוראות הוועדה המקומית.	<u>25. מילוי הטופס:</u>
רשח החקשורח חהיה חח קרקעית.	<u>26. חשורח:</u>
רשח החשמל חהיה חח קרקעית כולל חיבור לבנינים. לוועדה המקומית רשוח לאשר במקרים מיוחדים רשח עילית.	<u>27. חחח החשמל:</u>
חלוקת המגרשים חיעשה ע"כ המסווח בהשריט ע"י מועד מוסתר בחכנית מדידה לצרכי רישום שחאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.	<u>28. חחחח חרשוח:</u>
היחרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על כי חכנית זו לאחר אישורה ע"י החק	<u>29. חחחח חחחח חחחח חחחח:</u>
סיוס עבודות החשתיה עבור 25% מיחידות הדיור שבחכנית יחשב כחחילה ביצוע החכנית. נאס לא חחח בבצוע החכנית כאמור לעיל חור שנחיים מיוס אשורה ייפקע חוקפה של החכנית כולה או חלקה.	<u>30. חחחח חחחח:</u>
חיד עם אישורה וסיומה יהיה חור 3 שוים.	<u>31. שחחח חחחח:</u>

מועצה אזורית ערבה
תל אביב



..... חתימת היוזם

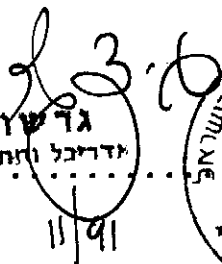
מועצה אזורית ערבה
תל אביב



..... חתימת המגיש והמבצע

..... חתימת בעל הקרקע

גדישון צפוד
אדריכל וזמנן עריש בע"מ



..... חתימת

