

לשכת התכנון המחוזית
 15-04-1999
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

מועצה אזורית מרחבים - מבועים
 תכנית מפורטת מס' 7/192/03/7
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/192/03/7

תקנון

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: מבועים.

תאריך: ינואר 1998

22 חרע 1999

ק א' - התכנית

1. המקום : מבועים.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 7/192/03/7, שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/192/03/7.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן: התשריט).
4. שטח התכנית : כ- 181.034 דונם.
5. גוש : 100246 (בהסדר).
6. יוזם התכנית : מועצה אזורית מרחבים.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 5/192/03/7 בגבולות תכנית זו.
10. מטרות התכנית : א. הסדרת שטח לבנייני ציבור ותכנון דרך וחניה ציבורית ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
ב. הקטנת קו בנין לדרך ארצית מ- 100 מ' ל- 50 מ'.
11. רשימת הציונים : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

שכת התכנון המחוזית

15-04-1999

מחוז הדרום

פרק ב' - הנחיות ומגבלות בניה

1. שטח לבנייני ציבור - (מגרשים מס' 451, 450, 4A05, 4B05, 404, 4A00)
א. שימושים : השטח מיועד למוסדות ציבור איזוריים לתרבות, בריאות, חברה, מנהל וחינוך.
הערה : מגרש מס' 4A05 יחוייב בפיתרון אקוסטי, ע"ת היזם, במקרה של ניצול בניה בקו בניין בין 100 מ' ל- 50 מ'.
ב. חניה : החניה תהיה במגרש חניה ציבורי סמוך בהתאם לתקן חניה ארצי למעט מגרש מס' 451 שבו תתוכן חניה בתחום המגרש.
2. אזור מסחרי - (מגרשים מס' 505, 504, 501)
א. שימושים : באזור זה תותר בנייה למסחר סיטונאי וקמעונאי, איחסון לשירות האיזור והמקום, משרדים, שרותי דלפק וכדומה.
ב. חניה : החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.
3. שטח לשירותי דרך - (מגרש מס' 1001)
שימושים : שרותי דרך כמוגדר בתמ"א 18, תחנת תדלוק דרגה ג'.
4. אזור ספורט - (מגרשים מס' 600, 6A02)
שימושים : איזור זה מיועד למתקני ספורט למיניהם ולכל מתקני העזר כמו מלתחות, שירותים ומזנונים.
חניה : החניה תהיה בתחום המגרש או במגרש חניה ציבורי סמוך בהתאם לתקן חניה ארצי.
5. שטח לחניה ציבורית - (מגרשים מס' 801, 800)
החניות בתחום התכנית תשמשנה את המגרשים הציבוריים הסמוכים בהתאם לתקן חניה ארצי.
6. שטח ציבורי פתוח - (מגרש מס' 305)
באיזור זה לא תותר כל בניה, השטח מיועד לנטיעות נוי, גינון ומעבר תשתיות. במגרש זה לא תותר פגיעה בעצים הקיימים במגרש.
7. קרקע חקלאית - (מגרשים מס' 1100, 1101)
שטחים אלה יצורפו לשטחים החקלאיים הסמוכים.
8. דרכים
מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

שכת התכנון המחוזית

15-04-1999

מחוז הדרום

צלת אזורים שימושים ומגבלות בניה

מצב קיים

קוי בנין מזעריים	סה"כ אתוז בניה לכל הקומות	אתוז בניה מירבי לקומה לקומת קרקע	שטח מגרש במ"ר	מספר קומות מירבי	מספר יח"ד	מספר מג"ש	יעוד	קוי בנין מזעריים		
								תזית	צדדי	אחורי
הועדה המקומית			42,323			400	שטח			
			1,253			404	לבניני			
			14,391			405 א	ציבור			
			1,544			405 ב				
*הערה מס' 1	60%	בהתאם לתכנית בינוי באישור	850	2		501	אזור			
			1,130	2		502	מסחרי			
			2,820	הערה 2		503				
			806	2		504				
			1,100	2		505	*הערה 3			
			9,070			600	אזור			
			1,360			601	ספורט			
			25,380			602				
			4,010			304	שטח			
			16,570			305	ציבורי פתוח			
			5,070				קרקע חקלאית			

הערות: *1. מירווחים צדדיים ואחוריים יהיו 4.0 מ', אם לא מסומן אחרת בתשריט. קוי בנין למגרש חנייה ציבורי יהיה 0.0 מ', אם לא מסומן אחרת בתשריט.

*2. מספר הקומות בתוך מעטפת הבנין הקיים במיגרש 503 ייקבע באישור הוועדה המקומית.

*3. לפני מתן היתר בנייה יש להגיש תכנית בינוי.

*4. במיגרש מס' 601 קיימת חורשה לא תותר פגיעה בעצים וכל בנייה שהיא.

*5. במיגרש מס' 305 לא תותר פגיעה בעצים הקיימים במיגרש.

612

שכת התכנון המחוזית:

15-04-1999

מחוז הדרום

מצב מוצע:

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	הקפי בניה מירביים 'למגרש ב- %				שטח המגרש	מספר מגרש	יעוד	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מקל לקרקע	מתחת לקרקע	מקל לקרקע				מתחת לקרקע
2	3.0	3.0	5.0 א 3.0	45%	55%	5%	---	50%	---	39,056	א400	שטח לבניני ציבור
4	5.0	5.0	5.0	40%	70%	10%	---	60%	---	1,524	א405	
2	5.0	5.0	5.0	45%	75%	15%	---	60%	---	3,118 4,526 1,253 12,822	450 451 404 א405	
2	5.0	5.0	5.0	45%	60%	10%	---	50%	---	850 806 1,100	501 504 505	
				שתוגש	נפרדת	מפורטת	לתכנית	בהתאם		3,666	1001	שטח לשרותי דרך
1	5.0	5.0	5.0	45%	45%	20%	---	25%	---	9,613	א600	אזור ספורט
1	5.0	5.0	5.0	5%	5%	---	---	5%	---	25,255	א602	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	12,766	א305	שטח ציבורי פתוח
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1,813 2,863	800 801	שטח לתניה ציבורית
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	434 2,211	1100 1101	קרקע חקלאית
				*הערה מס' 3		*הערה מס' 2				*הערה 1		הערות

הערות לטבלת מצב מוצע:

- *הערה 1: תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין מבנים יהיה 3.5 מ'. ע"פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- *הערה 2: חלוקת אחוזי הבניה במטרות שירות תהיה כדלקמן:
 - במגרש מס' א400 החלוקה תהיה 2% עבור חניה מקורה.
 - 3% עבור מתקנים הנדסיים + מקלט.
 - במגרשים מס' א405, 450, 451, 404, 405 החלוקה תהיה 5% עבור חניה מקורה.
 - 10% עבור מתקנים הנדסיים + מקלט.
 - במגרש מס' א405 החלוקה תהיה 5% עבור חניה מקורה.
 - 5% עבור מתקנים הנדסיים + מקלט.
 - במגרש מס' א600 החלוקה תהיה 5% עבור חניה מקורה.
 - 15% עבור מתקנים הנדסיים + מקלט.
 - במגרשים מס' 505, 504, 501 החלוקה תהיה 5% עבור חניה מקורה.
 - 5% עבור מתקנים הנדסיים + מקלט.
- *הערה 3: מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ישארו במקומם.

א. שרותים הנדסיים : ביוב, ניקוז, מים ותקשורת יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור מהנדס המועצה מרחבים.
 ב. מקלטים : הבנייה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
 ג. חשמל : איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
 בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
 - * ברשת מתח נמוך 2 מטרים
 - * ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
 - * ברשת מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.
3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

שכת התכנון המחוזית
 15-04-1999
 מחוז הדרום

- ד. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
 ה. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו בהתאם להנחיות תכנית זאת.
 ב. היתרי בניה יותנו בביצוע גדר נגד סינוור בתחום המוכרז של דרך מסי 293 על חשבון היוזם.
 ג. הריסה: היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י המסומן בתשריט.
 ו. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 סעיף 188 א'- ב'.
 ז. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
 ח. גדרות: גובה מירבי לגדרות יהיה 1.20 מ' בכל הצדדים.

חתימת עורכת התכנית:
 טובה ווינברגר
 אדריכלות ובניין ערים
 חכותל המערבי 14 ב"ש
 רשיון 26059 טל: 28064

חתימת יוזם התכנית:

מועצה האזורית
 מ. ב. ב. מ.
 ד.ג. חשב 84100

חתימת בעל הקרקע: