

~~01777 11713~~

ישוב בדואי לקיה - מרכז הישוב

שינוי לתכניות מתאר מס' 10/183/02/7

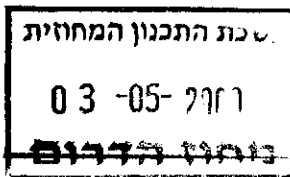
22.02.00 :

מס' תעודת זהות: 13/12/04/7
תאריך הולדת: 1965-
שם: 14/2/00
מס' תעודת זהות: 14/2/00
שם: 14/2/00
מס' תעודת זהות: 14/2/00
שם: 14/2/00

13/183/2/7
4887

 $31/5/20$

העתק משרדי



מ ב ו א

תוכנית זו מוגשת מהוראת תכנית מתאר מס' 10/183/02/7 ובאה לאפשר הקמת

מרכז מסחרי ומינהלי ליישוב בתוספת 49 מגרשים עבור בנה ביתך.

לתכנית זו מצורף נספח בינוי המהווה תכנית רעיונית לתכניות בינוי וחלוקה עתידית.

צימצום שטח המרכז ויצירת אזור מגורים בצפיפות נמוכה, נובע :

א. מגיבוש פרוגרמה חדשה במנהלת הבדואים.

ב. מזמינות קרקע, לפיה ניתן לצמצם את השטח הנחוץ למרכז הישוב.

העתק משרדי

פרק 1 התכנית

- 1.1 מחוז : הדרום
- 1.2 נפה : באר-שבע.
- 1.3 המקום : לקיה
- 1.4 גוש : 100217/1 (בהסדר), 100217 (בהסדר), חלקי, 100220/4 (בהסדר).
- 1.5 שם התכנית : תכנית זו תקרא : תוכנית מתאר מס' 13/183/02/7 שינוי לתכנית מתאר מס' 10/183/02/7.
- 1.6 שטח התכנית : כ- 88.966 דונם.
- 1.7 יחם התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מועצה מקומית לקיה.
- 1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 עורך התכנית : י. קסלר אדריכל מתכנן ערים, מס' רשיון 02624
- 1.10 מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט) נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן נספח בינוי). המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.11 יחם לתכניות קודמות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 10/183/02/7 מלבד השינויים המפורטים בתוכנית זו.
- 1.12 מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז ישוב ושכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

פרק 2. - רשימת תכליות, שימושים ומגבלות.

- 2.1 אזור מגורים א' :
 - 2.1.1 אזור מגורים א' : מגרשים 1-45
 - 2.1.2 באזור זה תותר הקמת שתי יחידות דיור, במבנים מחוברים או נפרדים.
 - 2.1.3 תותר בנית מרתף שיבלוט מעל לקרקע בגבולות מגבולות גובה המבנה כמצוין בטבלת זכויות הבניה הערה מס' 3, ג.
 - 2.1.4 תותר הקמת מבני עזר לשימוש מחסן ותניה מקורה, בשטח כולל של 50 מ"ר למגרש גובה פנימי 2.20 מ', קו בנין ע"פ טבלת זכויות בניה.
 - 2.1.5 חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים, ועל פי תקן חניה ארצי.
- 2.2 אזור מגורים א' מורחב : מגרשים 46-49
 - 2.2.1 באזור זה תותר הקמת 3 יחידות דיור על מגרש.
 - 2.2.2 תותר בנית מרתף, שיבלוט מעל לקרקע בגבולות מגבולות גובה המבנה, כמצוין בטבלת זכויות הבניה הערה מס' 3, ג.
 - 2.2.3 תותר הקמת מבני עזר לשימוש מחסן ותניה מקורה, בשטח כולל של 75 מ"ר למגרש גובה פנימי 2.20 מ', קו בנין ע"פ טבלת זכויות בניה.
 - 2.2.4 חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה ארצי.
- 2.3 אזור מרכז הישוב :
 - 2.3.1 באזור זה תותר הקמת מבנים למסחר מכל הסוגים ומבנים המיועדים למוסדות ציבור, בריאות, דת ותרבות, למשרדים לגופים ציבוריים ופרטיים.
 - 2.3.2 חלוקת השטח למגרשים תעשה על פי תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.
 - 2.3.3 חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה ארצי.
- 2.4 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים :
 - תוקם גדר לאורך חזית מגרשים 46-49 הגובלת עם מרכז הישוב, בגובה 2.5 מ' מצופה באבן בהירה.
 - המבנים באזור מרכז הישוב יצופו באבן מסוטטת בהירה, יותר גגות שטוחים וגגות רעפים, כמו כן גגות קמורים עם ציפוי פח.
 - באזורי המגורים הגגות יהיו שטוחים, או גגות רעפים.

שכנת התכנון המחוזית

03-05-2003

מחוז הדרום

העתק משרדי

2.5 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה תותר הקמת מתקנים למשהקי ילדים, תאורה, ריהוט גן, תותר סלילת שבילים, ביצוע נטיעות והעברת תשתיות הנדסיות, לא תותר הקמת מבנים.

2.6 דרכים

2.6.1 רוחב הדרכים והתוואית יהיו על פי תוכנית זו.

פרק 2 א' טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מס' מגרש	יעוד	גודל מגרש מ"ר	זכויות בניה ב- %							קווי בנין ב- מ' (2)			מס' קומות מרבית (3)	מספר מגרשים	מספר יח"ד
			מיקום	עיקרי	שרות (4)	סה"כ	סה"כ עיקרי + שרות	תכנית מרבית	ק	צ	א				
1-45	מגורים א'	500	מעל לקרקע	50	20	70	85	45	כמסומן בתשריט	3	5	2 + מרתף	45	90	
			מתחת לקרקע	--	15	15									
46-49	מגורים א' מורחב	500	מעל לקרקע	70	20	90	105	45	כמסומן בתשריט	3	5	3 + מרתף	4	12	
			מתחת לקרקע	--	15	15									
900-901	מרכז הישוב מוסדות	33.58	מעל לקרקע	30	10	40	50	30	5	5	5	3 + מרתף	--	--	
			מתחת לקרקע	--	10	10									
	מרכז הישוב מסחר		מעל לקרקע	30	10	40	50								
			מתחת לקרקע	--	10	10									
500-501 502	ש.צ.פ.	--	ללא זכויות בניה							--			--	--	--

הערות: 1) למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי אלא קדמי וצדדי בלבד.

2) קווי בנין לבניני עזר באזורי המגורים:

א. מחסנים - קו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ' ללא פתחים, קדמי 5.0 מ'.

ב. חניה מקורה - קווי בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'.

3) באזור מגורים א' - גובה מיבנה עם גג שטוח יהיה 7.5 מ'.

גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים יהיה 9.0 מ'.

ב. אזור מגורים א' מורחב - גובה מרבי עם גג שטוח יהיה 10.5 מ'.

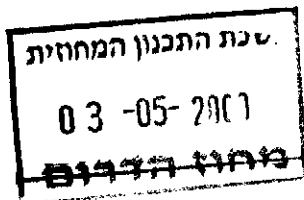
גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים יהיה 12.0 מ'.

הגובה ימדד מפני המדרכה בהזית הגובה של

המגרש.

4) שטחי מבני עזר יחשבו כשטחי שרות.

העתק משרדי



פרק 3. כ ל ל י

היתרי בניה יוצאו בתנאי קבלת אשור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמדרור.

3.1 תנאים למתן היתרי בניה לאזורי המגורים.

- 3.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו.
- 3.1.2 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי עבודות הביוב תבוצענה בד בבד עם עבודות הבניה והפיתוח, תוקף סעיף זה מ- 1.1.98.

3.2 תנאים למתן היתרי בניה למרכז הישוב.
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ועל פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
תוכנית הבינוי תכלול: חתכי בנינים, מידות בין הבנינים, שבילים ודרכי גישה, סימון גובהי רצפות המבנים.

3.3 מקלוט ו-או / ממ"ד
בהתאם לתקנות הג"א ובאישור הג"א.

3.4 גדרות

- 3.4.1 באזורי מגורים תוקם לאורך חזיתות לדרכים לש.צ.פ.ים ולמעברים גדר אבן בגובה 0.90 מ' ותכלול מתקן חב' חשמל, חב' בזק מתקן אשפה ביתי ומד מים. מעל לגדר אבן ניתן להקים גדר רשת עד גובה 0.80 מ' לאורך החזיתות הצדדיות והאחוריות של המגרשים ניתן להקים גדר רשת.
- 3.4.2 באזור מרכז הישוב תוקם לאורך חזיתות לדרכים גדר אבן בגובה ובצורה שתקבע בתכנית הפיתוח באישור הועדה המקומית.

3.5 שטח עתיקות :

- 3.5.1 שטח עתיקות מוכרז- פיתוח בשטח עתיקות מוכרז יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות.
אין לבצע עבודה כל שהיא ללא אישור רשות העתיקות.
עבודות פיתוח ובניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות על פי המתחייב מחוק העתיקות.
- 3.5.2 שטח עתיקות (קברים) - בקטע המזרחי של התכנית בבדיקות מוקדמות נתגלו קברים עתיקים. כל עבודה בשטח תוכל להתבצע לאחר ביצוע חפירות הצלה של הקברים.

4. הנחיות כלליות לתשתיות :

- 4.1 דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי חשמל ותקשורת יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז ומשרד הבריאות.
- 4.2 מערכות התשתית, טלויזיה בכבלים, מים וביוב יהיו תת קרקעיות. רשת אספקת חשמל תהיה עילית, חיבורי חשמל לבתים יהיו תת קרקעיים. במרכז הישוב.
במרכז הישוב תהיה מערכת תשתיות תת קרקעית, חדרי שנאים יוקמו כחלק ממבני המרכז.

שכת התכנון המחוזית

03-05-2001

מחוז הדרום

העתק משרדי

5. תשתיות חשמל :

5.1. הוראת בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשורר על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קווי החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח ומוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מוותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר להצות, ועל פי העניין לעבוד לאורך קווי החשמל לקו מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

5.2 מים:

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של הישוב, מדי מים יותקנו בחזית המבנה, בסמוך לרחוב.

5.3 ניקוז :

תוכן תוכנית לניקוז לשכונה שתוגש לאישור רשות הניקוז, התוכנית תוכן ע"ב נתוני תכנית אב ניקוז לקיה. הניקוז יבוצע עם כל יתר התשתיות.

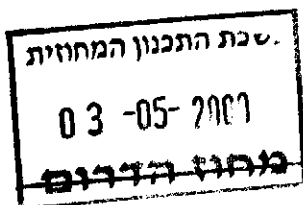
5.4 ביוב:

המבנים יהיו מחוברים לרשת הביוב של הישוב בהתאם להנחיות מהנדס

5.5 סילוק פסולת :

על היזם להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז, או לחילופין בתוך גבולות התוכנית כדוגמאת מתקן לגריסת פסולת בניין. כמו כן, בסעיף "תנאים למתן היתרי בניה", יש להוסיף כי בקשה להיתר, יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוסדר.

במידה והיזם יחליט לבחור באפשרות לפנות את הפסולת לאתר מוכרז, יש לדרוש כי הבקשה להיתר תיכלול גם דרישה לאישור על פינוי לאתר מוסדר.



7
העתק משרדי

5.6 הפקעה לצורכי ציבור :

השטחים בתכנית המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיפים 188 א' 188-ב', וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

5.7 חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

5.8 שלבי ביצוע:

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית.

י. קסלר
מנהל תכנון ערים
נגב 20 כ"ט ע"ל 278578
חתימת עורך

חתימת בעל הקרקע

מועצה מקומית
לקריה
חתימת היוזם
30.4.2000