

5

1-3947

1

משרד התכנון והבנייה
מנהל רישום ומתן היתרים
28.11.2002
נתקבל

מרחב תכנון מקומי שמעונים

שכונה 07 - לקיה

משרד התכנון והבנייה
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
אישור תוכנית מס' 1/362/03/7
תוכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים
שינוי לתוכנית בסמכות הועדה המקומית מס' 7 / מק / 2014
21/10/02
מנהל רישום ומתן היתרים

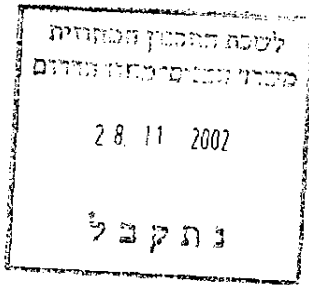
תכנית מפורטת מס' 1/362/03/7

תוכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתוכנית בסמכות הועדה המקומית מס' 7 / מק / 2014

הודעה על אישור תכנית מס' 1/362/03/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5147
מיום 16/1/03

תאריך : 26.09.00
30.10.00 :
28.10.01 :
22.01.02 :



תוכנית מפורטת מס' 1/362/03/7

שינוי לתוכנית בסמכות הועדה המקומית מס' 7 / מק / 2014

מבוא

בישוב גדלו הצרכים למגרשים למוסדות ציבור.

לכן התוכנית מחלקת מגרש גדול למספר מגרשים לבנייני ציבור וממקמת אותם מחדש, על פי הסדרי המקרקעין.

בכוונת המועצה המקומית לשנות יעוד מגרשי מגורים ולהפכם לשטח לבנייני ציבור וש.צ.פ., כדי לאפשר הקמת מסגד, גן ילדים ומועדון נוער.

כמו כן מבקשת המועצה המקומית לשנות יעוד שטח לבנייני ציבור למגרשי מגורים, שינויים בגודל מגרשי מגורים ותוספת מגרש מגורים אחד.

פרק 1 התכנית

- 1.1 מחוז: הדרום
- 1.2 נפה: באר-שבע
- 1.3 המקום: לקיה
- 1.4 גוש: 100217 (חלק) (לא מוסדר) 100217/3 (חלק) (חלק) 1 (חלק)
- 1.5 שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 1/362/03/7 תוכנית אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים שינוי לתוכנית בסמכות הועדה המקומית מס' 7 / מק / 2014.
- 1.6 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט") המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.7 שטח התכנית: 36,860 דונם.
- 1.8 יחוס התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
- 1.9 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.10 עורך התכנית: י. קסלד אדריכל מתכנן ערים, מס' רשיון 02624
- 1.11 יחס לתכניות קודמות: תכנית זו משנה את הוראות תכנית בסמכות הועדה המקומית מס' 7 / מק / 2014 בתחום גבול תכנית זו, וכפופה לת"מ לקיה מס' 10/183/02/7.
- 1.12 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבה והסדרה של שטחים ציבוריים בשכונת מגורים, ע"י שינויים ביעודי קרקע, אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה

פרק 2 רשימת תכליות, שימושים ומגבלות.

- 2.1 שטח לבנייני ציבור: בשטח זה תותר הקמת בנינים למוסדות צבור לרבות מסגד, גן ילדים, מועדון, מעון יום וכו'.
- 2.2 אזור מגורים א':
 - 2.2.1 באזור זה תותר הקמת שני מבנים על מגרש, מחוברים, אלגורדיים. בין גבול המגרש לקו בנין לא תותר כל בניה, במגרשים עם גבול משותף בבעלות נפרדת, תותר בניה בתי מגורים בקיר משותף בקו 0. המדרווח בין שני בנינים באותו המגרש יהיה 0, או 6 מ' לפחות.
 - 2.2.2 תותר בניה מסתם בנפרד מבית המגורים ברבע אחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0, או 3 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות צבור, בהם המרווח יהיה 3.50 מ', גודל המבנים למטרות שדות לא יעלה על 5% משטח המגרש וגובהו המרבי לא יעלה מעל 2.75 מ' גובה חיצוני.
 - 2.2.3 תותר בניית חניה מקורה לרכב פרטי או מסחרי עד 4.0 טון בבניה קלה. קווי בנין קדמי וצדדי עבור החניה המקורה יהיו 0.0
 - 2.2.4 מגורים עם חזית מסחרית: תותר בניה מבנה מגורים עם קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר, ובה חנות אחת ומחסן צמוד (כדי לאפשר מסחר קמעונאי לצורכי יום יום), ומעל לשטח המסחרי הנ"ל ייבנו המגורים. שטח בניה מותר למגורים כמו בטבלת זכויות ומגבלות בניה, מקום המגרשים עם חזית מסחרית יקבע בהתאם לצרכים במגרשים הגובלים עם הדרכים שמספרם 8,10, ע"י הועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית ולא יהיו שינוי תוכנית.
 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פידים שקצה אדובתם יהיה מעל הגג הגבוהה ביותר בבניין.
 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור חנויות המזון.
 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פידים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

2.3 שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה יותר ביצוע רצוף, רהוט גן, תאורה, מתקנים למשחק ילדים וספורט והעברת תשתיות.



2.2 אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה מצב קיים לפי תוכנית מפורסת מס' 7/7/2014

אזור	מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי	מס' מבנים למגרש	זכויות בניה ב- %					מס' קומות מרבית	מס' קומות מרבית	גובה קומות מרבית	קווי בנין ב- מ' (9), (7), (3)		
				מקום	מטרה עיקרית	מטרה שרת	סח"ב					לחית הזדך	צדדי	אחורי
אזור מגורים א'	27-35 91-94 232-236	800	2	חלל לקרקע	40 (6)	5 (4) (10)	45	30	2	7.5 8.5 (2) (5)		מגרש למוסד	3.0	10.0
שטח לבנין ציבור	300	-	-		35	5	40	40	2	-		5.0	5.0	
ש.צ.א.	1000			ללא זכויות בניה										

ללא זכויות בניה

הערות:

- רוחב חזית מינימלית 18.0 מ'.
- לבנין עם גג משופע, גובה בנין מירבי 8.5 מ'.
- קו בנין למבני עזר 3.0, 3.5 מ' כפוף לסעיף 2.1.2.
- שטח בנין למבני עזר 5% למטרת שדות.
- גובה מירבי למבני עזר 2.75 מ'.
- תוספת למבנים עבור מסחר 70 מ' כפוף לסעיף 2.1.3 למטרה עיקרית.
- תותר בנית מחסן בנפרד מבנין המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדי ואחורי של 0.00 מ' או 3.00 מ'.
- למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי, אלא קדמי וצדדי בלבד.
- לתניה מקורה יהיו קווי בנין קדמיים וצדיים 0.0 מ'.



2.5 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

יחיד	מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי	מס' מבנים למגרש	זכויות בניה ב-%	תכנית מרבית ב-%	מס' קומות מרבית	גובה קומות מרבית ב-מ'	קווי בנין ב-מ' (3), (7), (8), (10)
מגורים 'א' (1)	91-94	800	2	מקום עיקרית	30	2	7.5 8.5	לחית הזרז
	401-407			מקום חנייה	45		(2) (5)	כחומר בתשריט
	232-236							כחומר בתשריט
שטח לבנין ציבור	901-903	800	--		40	2	--	כחומר בתשריט
ש.צ.9.	1001			ללא זכויות בניה				

הערות:

1. רוחב חזית מינימלית 18.0 מ'.
2. לבנין עם גג משופע, גובה בנין מירבי 8.5 מ'.
3. קו בנין למבני עזר 3.0, 3.5 מ' כפוף לסעיף 2.2.2.
4. שטח בנין למבני עזר 5% למטרת שדות.
5. גובה מירבי למבני עזר 2.75 מ' - גובה חיצוני.
6. תוספת למבנים עבור מסחר 70 מ' כפוף לסעיף 2.2.3 למטרה עיקרית.
7. למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי, אלא קדמי וצדדי בלבד.
8. לחניה מקורה יהיו קווי בנין קדמיים וצדדיים 0.0 מ'.
9. שטח חניה מקורה עד 18.0 מ"ר.
10. למגרשים מס' 406, 236 קו בנין אחורי 3 מ'.

2.6 שטח עתיקות :

השטח המסומן בתרשים הסביבה בקו שחור מקוטע הוא שטח המכיל עתיקות - פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות על פי נספח המתחייב מחוק העתיקות.



פרק 3. כללי

- 3.1 תנאים למתן היתרי בניה.
- 3.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו, לאחר מתן תוקפה.
- 3.1.2 היתרי בניה לשכונות מגורים חדשה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הבניה והפיתוח, בכל בקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנייה הצפויה, עקב עבודות הבניה, ואישור על פינוי לאתר מוכרז.

- 3.2 מקלוט ו- או / ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ובאישור הג"א.
- 3.3 חניה - החניה תהיה בגבולות המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתר בניה.

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, טלפוניה בכבלים, מים וביוב יהיו תת קרקעיות. רשת אספקת חשמל תהיה עילית, חיבורי חשמל לבתים יהיו תת קרקעיים. במרכז הישוב.

5. תשתיות חשמל :

5.1 הוראת בינוי ופיתוח :

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

סוג קווי החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	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 בתומרי נפץ ותומרי דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

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

לשכת התכנון המרחבית
משרד המו"מ והגנת הדרום

28.11.2002

נתקבל

5.2 מ"ס:

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

5.3 ניקח:

תוכן תוכנית לניקח לשכונה שתוגש לאישור רשות הניקח, התוכנית תוכן ע"ב נתוני תכנית אב ניקח לקיה. הניקח יבוצע עם כל יתר התשתיות.

5.4 ביו"ב:

המבנים יהיו מחוברים לרשת הביו"ב של הישוב בהתאם להנחיות מהנדס

5.5 חלוקה ורישום:

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

5.6 הפקעה לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהל ע"י מנהל מקרקעי ישראל, או הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחית.

5.7 התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.
חתימתו הינה לערכי תכנון מקבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין התיימוןנו
זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית מכרה או חלואה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי גוי שרכש מאיתנו על פני זכויות כל שהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עמ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הברואים

תאריך: 28/11/02

חתימת עורך

אדריכל
רחמיאל
טלפון 7878

חתימת בעל הקרקע

חתימת היזם

משרד המו"מ והגנת הדרום
מחוז הדרום
28.11.02