

6-4133

5

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "תמר - ערבה תיכונה"

תוכנית מפורטת מס' 10/מק/3003

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 10/במ/138

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכנת הבעלים

בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62 א (א) (6)

ו.ב.ע
06-07-2003
תמר ערבה תיכונה.

כיבוי אש - ספיר

הוראות התוכנית

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : מרכז ספיר, מ.א. ערבה תיכונה
- גוש : 39045
- חלקה : 1 (חלק)
- בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
בן צבי 1, ת.ד. 233 באר-שבע
- מגיש התוכנית : מועצה אזורית ערבה תיכונה
- עורך התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
מ.ר. 27979
מרכז הנגב 43, באר-שבע
טל. 6498111 - 08 פקס. 6498112 - 08
- שטח התוכנית : 20.460 דונם
- תאריך : מהדורה מס' 1 - ספטמבר 2002
מהדורה מס' 2 - נובמבר 2002
מהדורה מס' 3 - דצמבר 2002

מבוא

כוונת התוכנית היא לשנות את מיקום תחנת כיבוי האש ע"י החלפת המיקום בין "שטח לבנייני ציבור"
לבין "שטח לו. תכנון בעתיד", (ללא שינוי בגודל השטח).
תוכנית זו אינה משנה יעודי קרקע או זכויות ומגבלות בנייה.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 10/מק/3003 שינוי לתוכנית מס' 10/במ/138, תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, כיבוי אש – ספיר, להלן "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :-
א. 6 דפים של הוראות התוכנית בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000, (להלן: "התשריט").

3. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להחלפת מיקום בין שטח לבנייני ציבור לבין שטח לתכנון בעתיד, ללא שינויים בייעודי קרקע, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

4. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מס' 10/במ/138, בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

5. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. הסדרי קרקע

- א. הפקעה לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.
ב. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה.

7. תכליות ושימושים

א. שטח לבנייני ציבור

מגרשים מס' 197 א, 198.
בשטח לבנייני ציבור יהיה גובה הבנייה 2 קומות ואחוזי הבנייה המותרים למטרות עיקריות עד ל- 35% בקומה.
סה"כ שטחי שרות בבנין עד 60% משטח המגרש.

תכליות ושימושים

- (1) מוסדות ומשרדים מקומיים, גושיים או אזוריים.
 - (2) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 - (3) מועדונים.
 - (4) לא תותר בניית שטחים מסחריים.
 - (5) תחנה לכיבוי אש.
- מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.

ב. שטח לתכנון בעתיד

מגרשים מס' 194 א, 195, 196.

שטח תכנון בעתיד שעבורו תוגש תוכנית מפורטת ובינוי ועיצוב ארכיטקטוני בנפרד לאישור הוועדות המוסמכות.

ג. דרכים ציבוריות

כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופנים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים וחניות למכוניות פרטיות. הדרכים המשולבות שבתשריט תהיינה מרוצפות או סלולות לכל רוחבן. סף הכניסה אליהן תהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב השייכים לדיירים ומבקריהם. תכנון הרחוב המשולב יתן פתרון להפרדה ובטחון להולכי רגל וכן יקבע את ריהוט הרחוב והצמחיה כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.

ד. חנייה

החנייה בתחום התוכנית תינתן בהתאם לתקן החנייה ולשביעות רצון משרד התחבורה. תקן החנייה עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה 1983.

8. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים בהתאם לתוכנית מס' 10/במ/138

ה ע ר ו ת	מס' יחיד סה"כ האזור	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה				קווי בנין מזעריים			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מספרי המגרשים הכלולים	שם האזור שמושים עיקריים	מספר סדורי	
			מספר קומות	כיסוי קרקע סה"כ	מתחת למפלס כניסה		ק	א	צ							
					שטחי שטות	שמוש עיקרי				שטחי שטות	שמוש עיקרי					
-	--	--	8 מ'	2 קומות	60%	20%	--	40%	70%	כ מ ס ו מ ו ב ת ש ר י ט	5	4	1,200	197	שטח לבניני ציבור	5

ב. מצב מוצע

ה ע ר ו ת	מס' יחיד סה"כ האזור	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה				קווי בנין מזעריים			גודל מגרש במ"ר	מספרי המגרשים הכלולים	שם האזור שמושים עיקריים	מספר סדורי
			מספר קומות	כיסוי קרקע סה"כ	מתחת למפלס כניסה		ק	א	צ						
					שטחי שטות	שמוש עיקרי				שטחי שטות	שמוש עיקרי				
-	--	--	8 מ'	2 קומות	60%	20%	--	40%	70%	כ מ ס ו מ ו ב ת ש ר י ט	כמסומן בתשריט	2,342 1,108	197 198	שטח לבניני ציבור	5

10. הנחיות כלליות לתשתית

א. כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת יבוצעו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית והרשויות המוסמכות.

ב. אספקת מתח נמוך תבצע בקווים תת קרקעיים.

ג. תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

11. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ו/או רשות רישוי מקומית עפ"י חלוקת המגרשים בתוכנית זו, על פי החלטת מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול מדידה ובה סימון קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים.

12. הוצאות התוכנית

הוצאות התוכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית, יחולו על יוזם התוכנית. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר גמר תשלום הוצאות התוכנית.

13. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

14. חתימות

המועצה האזורית
הערבה התיכונה

מגיש התוכנית

[Handwritten Signature]
עורך התוכנית: **רובל אבינעם לוי**
רחוב הנגב 43 באר-שבע
פקס 07-6498112, טל 07-6498111

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
תמ"ר - ערבה תיכונה
אישור תכנית מס' 10 - ק"מ 3003
הועדה המקומית החליטה לאשר את ה...
בישיבה מס' 220302 ביום 2.3.03
הנדס תוכנית י"ה הועדה
המועצה המקומית

בעל הקרקע