

6-4147

תכנית מפורטת מס' 218/03/2

תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום

22.12.2003

נתקבל

מבוא:

אזור התכנון נמצא בשוליים הדרומיים של מישור "שחמוץ" ובסמוך לנחל גרוף. הרובע מותחם ע"י מערכת דרכים ניצבת שתי וערב בקצה הדרומי של דרך ששת הימים. הרובעים הגובלים: רובע 8 בצפ' / מזרח, רובע 10 בדר' / מערב דרך ששת הימים עם רצועת הפרדה של השבר הגיאולוגי בדרום / מערב. באזור הצפ' / מזרח, גובלת השכונה עם שולי מורדות הרי- הגרניט.

שטח הרובע מגיע לכ- 166 דונם ומכיל כ 372 יח"ד מהם כ- 70 י"ח בניית צמודי קרקע והיתרה בבניה רוויה.

המאפיין את הרובע הוא אזור מרכזי משולב בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים וקהילה, כגון: גני ילדים, חטיבה צעירה ובי"ס יסודי, חטיבת ביניים ועליונה, בית כנסת שכונתי ומועדון קהילתי.

לאורך דרך ששת הימים בחזית הדר' / מזרחית של הרובע תוקם חזית מסחרית בקומת הקרקע משולבת בבנייני מגורים בשטח כולל של כ- 1200 מ"ר מסחר.

המבנים מאורגנים לאורך הרחובות והדרכים הפנימיות במרווחים המאפשרים בחלק מהמקרים חצרות פרטיים לדירות בקומות הקרקע. ברחובות הראשיים מרווחי הבניה בחזית ינתנו עד קו בנין 3 מ' מגבול המגרש.

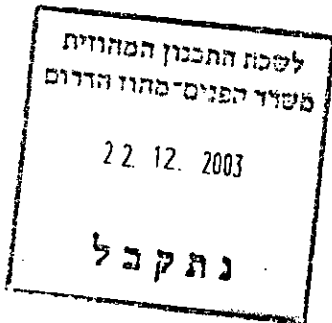
גובה המבנים הממוצע לבניה רוויה 4 קומות כאשר קומות 3-4 מהוות דירת דו-פלקס למעט מקומות מיוחדים להדגשה אורבנית בהם הגובה מגיע ל- 5 קומות.

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה נוסח 1965
 תכנית מס' 218/03/2
 הועדה המחוזית לאכז"ב ולבניה החלטה
 בתום 19/1/04 לאשר את התכנית.
 סגן מנהל מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס'.
 218/03/2
 5268
 כורסמה בילקס / קפסומונים מס'.
 19/1/04
 מיום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת



תקנון

תכנית מפורטת מס' 218/03/2
תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : אילת, אזור שחמון, רובע 9

גושים וחלקות : 40077, לא מוסדר, חלקה 1 (חלק)

מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : משה אורון / אדריכל ומתכנן ערים
בית רסקו 4, שדרות יצחק רגר 28, באר שבע

תאריך : 08/95

עדכון אחרון : 15/12/2003

מרחב תכנון מקומי - אילת

מתוזז הדרום -

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: אדריכל משה אורון - בית רסקו ח' 4
שדרות רגר 28, באר - שבע 84895
טל/פקס 08-6234722

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 218/03/2.
תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. שטח התכנית:

165.423 דונם.

3. גושים וחלקות:

40077, לא מוסדר, חלקה 1 (חלק)

4. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. (14) דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בק.נ.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום המבנה במגרש מס' 18 בקני"מ 1:1250.

5. ציונים בתשריט:

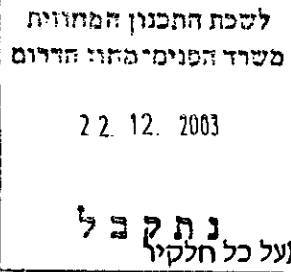
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אילת אתר שחמון מס' 73/101/02/2.

7. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים, בניה בשטחים לבנייני ציבור ואזורי מגורים משולבים מסחר ע"י חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת יעודי קרקע והנחיות ומגבלות בניה.



8. תנאים למתן היתר בניה:

א. הוראות בדבר סיכוני רעידת אדמה

1.1 הוראות תכנון לכל שטח התכנית:

- 1.1.1 עמידות מבנים בפני רעידות אדמה תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 (על כל חלקי) עמידות ותקוניו) כאשר לצורך חישוב ערך המקדם הסיסמי CD במבנים שאינם מושתתים בסלע היסוד הטבעי, יוצב מקדם השתית בערך של $S \geq 1.5$
- 1.1.2 עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע - היתרי בנייה יינתנו בתנאי ביצוע בדיקת עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע והכנת תכנית פיתוח למקבצי מגרשים בקני"מ 1:500 שתאושרנה בוועדה המקומית. במסגרת תכניות פיתוח כאמור יערכו סקרים גיאוטכניים לבינוי, ובהתאם לממצאיהם יבוצעו סקרי תגובת אתר (סקר סיסמי) לקביעת ספקטרום התאוצות לתכנון מבנים. תיאסר בניית קומה מפולשת.
- 1.1.3 תכנון גיאומטרי של מבנים יעשה בהסתמך על חוות דעת מוקדמת של המהנדס האחראי לתכנון השלד באופן שיבטיח את עמידותם בפני תנודות סיסמיות. במבנים "מיוחדים" שאינם "סדירים" (אי רגולריים) כהגדרתם בת"י 413, יצורף לבקשה להיתר תצהיר המהנדס האחראי לנושא.

1.2 מגבלות בניה בתחום רצועה א'

- בתחום רצועה א' שרוחבה 50 מ' ומיקומה לפי המסומן בתשריט, קיים העתק (שבר) גיאולוגי פעיל. בתחום זה תיאסר כל בניה לרבות גשרים חוצים. כן יותר השימוש בשטח לסלילת דרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, מגרשי חניה וכן פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, גינון וכיוצא בזה.

1.3 מגבלות בניה בתחום ב':

- 1.3.1 בשטח המסומן בתשריט כ "תחום ב'" קיימים העתקים גיאולוגיים קטנים וסדקים פתוחים החשודים כפעילים. במקרקעין הכלולים בתחום זה יחולו ההוראות הבאות: תכנונם הגיאומטרי של המבנים וביסוסם יבטיחו את עמידותם כנגד תזוזות יחסיות אנכיות של עד 5 ס"מ לאורך קו אקראי מקביל להעתקים הגיאולוגיים לפי הנתונים הסיסמטיים של האזור.
- 1.3.2 בכפוף לנקיטת האמצעים כאמור לעיל, תותר בניית מבנים במגבלות גובה כמפורט להלן: א. מגורים - עד לגובה מרבי של 3 קומות. ב. מוסדות חינוך ובינוי ציבור - הגם שיש להימנע מכך ככל הניתן, יוכל שיוקמו מוסדות חינוך ובינוי ציבור לרבות בתי ספר שכונתיים עד 2 קומות. בנוסף לאמצעים המפורטים לעיל, בניה כאמור תותר בהתאם ובכפוף לחוות דעת יועץ קרקע ואישור פרטני של הוועדה המקומית לפי המלצה הנדסית מנומקת של מהנדס הוועדה.

ב. תנאים כלליים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח. הבקשה להיתר בניה תהיה על פי תכ"י בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר: תכנית גבהים סופיים לקרקע ולקירות, פתרון ניקוז, פריסת קירות וגדרות בשלוב מעקות בהתאם לצורך, פילרים, שעוני מים וכו'. היתרי בניה למגרשים 900 ו-901 יוצאו לאחר אישור תכנית מפורטת. תכנית פיתוח למגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- ב. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. היתרי בניה לאזור משולב מגורים ג' ומסחר יינתנו באישור משרד הבריאות, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ד. סילוק אשפה יעשה עפ"י הוראות הרשות המקומית לשיעור רצון מהנדס העיר.

- ה. תנאי הוצאת היתר לפיתוח שטח התכנית יהיה פתרון ניקוז בהתאמה לתכנית אב לניקוז המהווה מסמך מלווה לתכנית מיתאר מס' 73/101/02/2.
- ו. השימושים המותרים בקומה מסחרית יקבעו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ז. הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

9. תכליות שימושים ומגבלות בניה:

9.1 אזור מגורים א'

אזור מגורים בצפיפות נמוכה הכולל מבני מגורים זו קומתיים דירות צמודי קרקע עם חצר צמודה וקיר משותף (קוטגים טוריים). בשטח עיקרי 130 מ"ר בלבד. ניתן לבנות חניות תחת מצללות על קו בנין 0.

א. זכויות בניה - שטחי שרות

- חובת בנית מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנין בשטח עד 6 מ"ר עם כניסה חיצונית בלבד.
- ממ"ד - לפי הוראות פיקוד העורף.

ב. גובה בניה

לא יעלה על 2 קומות: רום גובה 7 מ' - לגג שטוח ממפלס 0.00 הקבוע בתכנית הפתוחה. כרכוב הגג, בתוספת מסתור לקולטי שמש שלא יעלה על 2.0 מ' מפני מפלס הגג ועפ"י פרט אחד שיהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

ג. בריכת שחיה

תותר בנית בריכת שחיה בתחום המגרש עד 1 מ' מגבולה.

ד. חומרי גמר בניה

ראה סעיף 9.2 סעיף קטן ה' / 2 להלן.

9.2 אזור מגורים ג'

אזור מגורים בצפיפות בינונית שיכלול מבני מגורים בני 3-5 קומות. על אף האמור לעיל ולהלן במגרשים הכלולים בשטח המסומן "תחום ב" בתשריט תותר הקמת מבנים בגובה מירבי של 3 קומות וללא קומת מרתף, הכל בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 9.2 א. סעיף קטן 1.3 לעיל.

א. זכויות בניה - שטחי שרות:

1. מרתפים-

תותר בנית מרתפים למטרות שרות בלבד עבור חניה במסגרת התקן הנדרש ומחסנים דירתיים.

- שטח חניה עד 35 מ"ר ליח"ד.

- שטח מחסן עד 10 מ"ר ליח"ד.

- שטח מירבי למרתף לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו ובגובה חלל עד 2.20 מפני גמר רצפת בטון.

2. בדירות קומת קרקע הצמודות לחצר, חובה בבנית מחסן ששטחו לא יעלה על 4.0 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהדירה.

3. לא תותר קומת עמודים.

ב. מרפסות:

תותר הקמת "מצללות" עשויות עץ או מתכת ע"ג מרפסות פתוחות באישור הועדה המקומית.

ג. גובה בנינים:

1. גובה הבנינים ומספר הקומות יקבע על פי נספח הבינוי המצורף, מ- 3 עד 5 קומות.

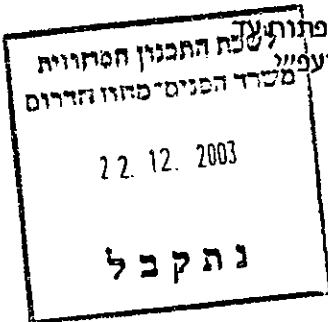
2. גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה עד רום מעקה גג בתוספת 2 מ' עבור מסתור לקולטי שמש.

ד. דפוסי בנינים:

בנין 3 - 4 קומות: בקומות הקרקע יבנו דירות גן. תותר בנית קומה רביעית בתנאי שתיבנה כדירת דו-פלקס בתוספת זכויות בניה כמפורט בטבלה להלן.

לכל דירה בקומה 3 ניתן להצמיד בקומה שמעליה קומה (4) בשטח של (כ - 40 מ"ר) המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיה ואין להשתמש בתוספת שטח זו ליצירת יחידות דיור נוספות. תוספת זו לדירה יש לתכנן במסגרת בניית הרחבה כוללת של כל הבנין ולא תותר הרחבה ליח"ד בודדת.

- במגרש מס' 12 יותר הקמת מבנה בן 5 קומות בפינת המגרש הצפון מזרחית: על צומת הדרכים 8 ו 91. יותר בנית 2 יח"ד בקומה רביעית כח' דו- פלקס לקומה חמישית כמפורט בטבלת זכויות בניה.



- לא תותר בניית חדר מדרגות שימש את ההרחבות שבקומה העליונה. הגישה אל ההרחבות האלה, ממדרגות פנימיות של הדירה שבקומה שלישית. ויחולו במגרשים : 01, 02 (חלק), 04, 05, 08, 09, 10, 12, 14 (חלק), 15, 16, 18, 20.
ה. חזיתות-

1. דירוג בנינים

במבנים לאורך הכבישים מס' 3, 4, 8, 100 חובה לבנות קומה עליונה באופן נסוג של כ- 2 מ' ממישור חזית המבנה.

2. חומרי גמר בחזית

חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחדים של אילת. החומרים שיותר:

- טיח (עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר).
- אריחים קרמיים ללא גלזורה.
- אבן מקומית.

- אבן מסותתת או מנוסרת בגוון מקומי.
- יותר שילוב של 3 מן החומרים לפי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ו. גגות-

1. הגגות שאינם משמשים כמרפסת יכוסו בחצץ רחוף בהיר או בריצוף מאריחים מסוגים שונים (בגוון בהיר) בכפוף לתנאי הועדה המקומית.

2. לא יותרו גגות רעפים.

3. יש לתת פרט אדריכלי למעקה ומתקנים על הגג כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

ז. דודי שמש וקולטים -

1. דודי השמש והקולטים יוצנעו באמצעות בניית מסתורים בהתאמה לתנאי החשיפה אל השמש והאור. כל המכלול הבנוי יהיה חלק אינטגרלי, התואם את אופי עיצוב הבנין בשלמותו.

2. גובה המסתור לא יעלה על 2.00 מ' מפני רום גובה המבנה ויהווה יחידה בלתי נפרדת מהמבנה.

3. המתקן לקליטת שמש יהיה משותף לדיירי חדר מדרגות שלם.

ח. צנרת פרטית לבתים:

כל הצנרת בבנין, קרי צנרת מים, ביוב, ניקוז מי גשם, אוורור מערכות ביוב בשרותים, צינורות גז, חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה וכדי תהינה מוצנעות ולא גלויות לעין. לא תותר התקנתם ע"י קירות חוץ, עמודים וקירות בקומות העמודים.

ט. פיתוח אזור חניה בחצר פנימית:

בחצרות פנימיות המהוות חניה פרטית, תוגש במסגרת היתר הבניה תכנית פיתוח מחייבת והחצר תרוצף באבנים משתלבות.

9.3 אזור משולב מגורים ג' ומסחר

באזור זה יותרו מבנים למגורים בשילוב קומת קרקע מסחרית. מותר יהיה לבנות חנויות בקומת הקרקע ובגובה חלל עד 4.5 מ' נטו ומעליהן 3 קומות מגורים. החניה המיועדת למסחר תהיה בתחום דרך מס' 3 עם גישה ישירה מכביש מס' 3. החניה למגורים היא בחזית אחורית, מוגבהת עם גישה מתוך הכביש הפנימי של השכונה. בבנין משולב בחלק המסחרי ישנה מגבלת גובה חלל שאינה מאפשרת ק. גלריה. בחזית המסחרית יוגש בהיתר מיקום השילוט ואופיו - לכל אורך חזית רח' ששת הימים. במגרשים בהם ניתן למקם מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, לא ניתן להעביר צנרת סניטציה (מים או ביוב) מעל שטחי המסחר, למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לצרכים סניטריים.

לא תותר קומת עמודים למעט קולונדה בקומה המסחרית כמתואר להלן.

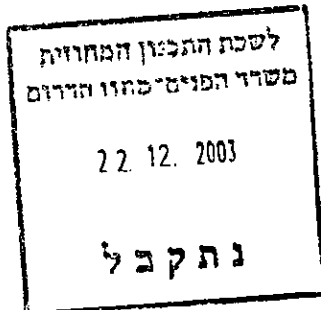
* זכויות בניה למגורים כמצויין בסעיף 9.2 / 1א לעיל.

* חומרי גמר כמצויין בסעיף 9.2 ה/2 לעיל.

בנין 5 קומות: באזור זה יותר כדלהלן:

- קומת קרקע תשמש שטח מסחרי בקומה אחת ומעליה 3 קומות למגורים.

לכל דירה בקומה 4 ניתן להצמיד בקומה שמעליה קומה נוספת (5) בשטח של (כ - 40 מ"ר) המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתה ואין להשתמש בתוספת שטח זו ליצירת יחידת דיור נוספת. תוספת זו לדירה יש לתכנן במסגרת בניית הרחבה כוללת של כל הבניין ולא תותר הרחבה ליחיד בודדת.



22.12.2003

נתקבל

במגרשים 02 (חלק), 03, 06, 07 יותר לעלות ממדרגות פנימיות מהדירות בקומה 4 לקומה
חמישית שמעליה.

קולונדה:

במגרשים 02,03,06,07 בחזית המסחרית תישמר "קולונדה" המהווה שדרת עמודים עם מעבר
ברוחב 3 מ' בזיקת הנאה לציבור. גובה הקולונדה תותר לפי גובה חלל החנות (השטח המסחרי)
קרי עד 4.5 מ' ובתנאי שיבוצע לכל אורך הבניינים בחזית המסחרית.
בשטח זה לא תותר סגירת שטח והצבת מתקנים קבועים כל שהם למעט גופי תאורה ושילוט
באישור הועדה המקומית.

9.4 אזור משולב בניני ציבור ו.ש.צ.פ-

מגרשים 900 ו-901 ישמשו אזור להקמת בניני ציבור משולבים בשטחים ציבוריים פתוחים.
בניני הציבור יכללו מבנים למוסדות חינוך קהילה ודת.
במגרשים אלה יקצו בין היתר: בית ספר יסודי ועל יסודי בשטח כולל של 41.0 דונם - וכן 2
מגרשים לגני ילדים בגודל 1.2 דונם כל אחד.
המערך הכולל של המבנים יהווה קרית חינוך וקהילה בשילוב שטחים ציבוריים פתוחים
למטרות נופש ומשחק לילדים.
יוקדשו תשומת לב מיוחדת לביצוע גינון ונוי משולב למרחבי קרית החינוך והקהילה.
הבנייה בשטח המיועד למבני ציבור תותר לאחר אישור תכנית מפורטת חדשה אשר תהייה
בהתאם ובכפוף להוראות בדבר סיכוני רעידות אדמה בתחום ב' (ראה סעיף 8 א' סעיף קטן
1.3 לעיל). התכנית תוכן על רקע פרוגרמה מאושרת של משרד החינוך ועיריית אילת.

9.5 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, גינון ונטיעות, הסדרת משטחים מרוצפים להולכי רגל, תעלות
ניקוז ומעבר קווי תשתית ציבוריים.
כמו כן, יותר מעבר לרכב חרום כגון כיבוי אש, אמבולנס ומשטרה בלבד.
יותר בשטח זה הקמת ביתנים המיועדים למתקנים הנדסיים כמו חדרי טרנספורמציה של חב'
חשמל ותקשורת של חב' בזק לפי דרישות התקן של חברות אלה.
מיקומם ועיצובם עפ"י תכנית בינוי ותאושר ע"י הועדה המקומית, ולשביעות רצון מהנדס העיר.
עיצוב מדרכות, דרכים משולבות, מיקום ועיצוב מתקני אשפה ופסולת. תכנית נטיעה והשקיה
וכן הנחיות ופרטים לביצוע מצללות במגרשי חניה ובשצ"פ.
חתכים אופייניים של הרחובות והדרכים, כל האלמנטים של רוט רחוב ותאורה יהיו אחידים
ומותאמים עם עיריית אילת. הכל לפי פרטים והנחיות הפיתוח הכלליות של האתר.

9.6 זכות מעבר לציבור

א. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל במגרשים 02,03,06 ו-07 עפ"י המסומן בתשריט.
ב. תובטח זכות מעבר לכלי רכב במגרשים מס' 03,04,06,07 עפ"י המסומן בתשריט.
ג. זכות המעבר כאמור בסעיפים א' ו- ב' תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום
המקרקעין.

9.7 דרכים

רוחבן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

10. חניה ציבורית:

החניה עבור השטחים המסחריים במגרשים 03,04,07,08 תהיה בחניה ציבורית מס' (601)
הצמודה לדרך מס' 3 ולמגרשים הנ"ל. לפי תקן חנייה לתכנית מתאר אילת.
מקומות החניה יחולקו עפ"י גזרת שטחי המסחר היחסיים של המגרשים הנ"ל.

11. תשתיות

א. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת
קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה,
המתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
ב. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרש 1 מ' מכל צד של הגבול
(להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
ג. חיבור מערכות תשתית:
- חיבור מערכות המים, הביוב, הטלפון, החשמל, הטלוויזיה, הדלק וכו', מגבול המגרש אל
הבנין יהיו תת-קרקעיים.
- מתקני הגז ישולבו במבנים או בפיתוח השטח או בגדר ויוסותרו.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום

ד. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונות 22.12.2005
בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

נתקבל

12. חשמל ותקשורת

רשת אספקת חשמל הכוללת קוי מתח גבוה, תקשורת וטלוויזיה לסוגיה תהיה תת-קרקעית.
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוק הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים 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.

- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים 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 לחצות, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

- תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנמיות (תט"פ) בשטח התכנית בשצפים, או בשטח של מבני ציבור, גימור חיצוני לפי הנחיות אדריכל השכונה, מיקום סופי של התחנה בלשכה"ב לפי החלטת ח"ח.

- חובה לתת דרך גישה למשאית עם מנוף של ח"ח עד לחדר.

- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנמיות בתוך מבני מגורים כחלק אינטגרלי מהמבנה, באם יש לה קיר משותף עם יחידת דיור גם לא קיר כפול.

13. חניה -

החניה תהיה בתחום מגרשים ועפ"י תקן החניה התקף בעת מתן ההיתרים.

14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. זמן ביצוע התכנית

השלמות ביצוע התכנית עד 10 שנים ממועד אישור התכנית.

טבלת אזורים, שימושים חכונות בניה - מעב מוצע

קו בניה	מס' קומות	תכנית מירבית במ"ר (ב-60% משטח המגורש)	זכויות בניה מירביות במגורש במ"ר				מס' יחיד במגורש	שטח מגורש במ"ר	מס' מגורש	אזור		
			סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שדות מעל הקרקע	מטרות עיקריות מעל הקרקע	מטרות שדות מתחת הקרקע					מטרות עיקריות מתחת הקרקע	
צ	א	ק	2	2550	340	-	2210	-	17	4551	11	מגורים א'
				3450	460	-	2990	-	23	5974	13	
ב	ג	ד	2	1500	200	-	1300	-	10	2534	17	מגורים א'
				3000	400	-	2600	-	20	5954	19	
			סה"כ: 70									

(א) שטחי השרות לאזור מגורים א' כוללים: ממ"ד, מחסן.
(ב) קווי בניה באמצעים סביב כיכר תואמים צורת מעגל.

תערה:

לשכת התכנון המחוזית
משרד המיס-מהוז הדרום

22.12.2003

נתקבל

תמשי

מאזר	מס' מאגרש	מס' מאגרש במ"ר	שטח מאגרש במ"ר	מס' יחיד במגרש	זכויות בניה מירביים במגרש במ"ר		מטרות שירות מעל הקרקע		מטרות שירות מעל הקרקע		מס' עיקריות מעל הקרקע	מטרות שירות מעל הקרקע	סה"כ (עיקר + שירות)	מס' קומות מירבי	מס' קומות סה"כ	קרקע מירבי ב- %	מרווחי בניה										
					מטרות שירות מעל הקרקע	מטרות שירות מעל הקרקע	מטרות שירות מעל הקרקע	מטרות שירות מעל הקרקע																			
מאגריס ג'	15	16	1883	2518	18	900	240	1350	630	540	360	1195	3	3	3150	400%	מסומן בתשריט (i)										
																		900	240	1350	630	540	360	1195	3	3	3150
																		2250	280	2250	1195	900	900	4345	1	3	4345
																		1800	160	1800	680	720	1800	3	3	4625	
מאגריס ג'	20 (*)	18 (*)	4271	30	24	280	280	280	680	720	720	1195	3	3	4625	400%	מסומן בתשריט (i)										
																		280	280	280	680	720	1800	3	3	4625	
																		1800	160	1800	680	720	1800	3	3	4625	
מאגריס ג'	24 (*)	24	3524	24	24	160	160	160	680	720	720	680	3	3	3200	400%	מסומן בתשריט (i)										
																		160	160	160	680	720	3200	3	3	3200	
סה"כ מאגריס ג' : 242																											

תעריף:

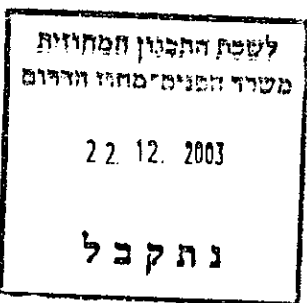
(**) בקומות מרתף: שטח לכל מקום חניה מקורה לפי 35 מ"ר לחניה + 10 מ"ר מחסן לוח"ד.

(i) קווי בנין בצמתים סביב כיכר תואמים צורת מעגל.

♦ תוספת שטח לדירת דו-פלקס בקומה 4, 40 מ"ר שטח עיקרי לוח"ד.

(*) מאגריס אלו מצויים חלקיות בשטח המסומן "תחום ב" בתשריט. מס' הקומות המרבי של מבנים שיבנו בתחום ב' יהיה 3 ולא תותר בהם בניית מרתף.

(***) תוספת קומות מרתף כחלופה לא מחייבת לפתרון חניה למגוררים ולמחסן זריזתי, גובה חלל המרתף עד 2.20 מ'.



טבלת אזורים, שימושים וזכויות בנייה - מצב מוצע / המשרד

תערו	קו בניין	קומות	שטח לכל מקום חניה מקורה (מ"ר או %)	שטח לה"כ שטח מירבי כולל	שטח לה"כ שטח מירבי (מ"ר)	זכויות בניה למגורש במ"ר			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
						שרות	עיקרי	מיקום			
מגרשים 900 - 901 ישמשו אזור להקמת בנייני ציבור משולבים בשטחים ציבוריים פתוחים.											
בנייני הציבור יכללו מבני חינוד ונבניינים ליעוד קהילתי.											
									8529	900	אזור * משולב בנייני ציבור וש"י
									47059	901	

* לאזור זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת הכוללת בין היתר: מס' קומות מירבי, קווי בנין, שטחי חניה ומ"ר.

תערו	קו בניין	מס' קומות מירבי	שטח לה"כ שטח מירבי כולל	שטח לה"כ שטח מירבי (מ"ר)	זכויות בניה למגורש במ"ר		שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור	
					עיקרי	שימוש				
* יותר הקמת מתקן תנדסי לשטחים (נ: 2:3) מעל או מתחת הקרקע עם גישה מדרד ציבורית או במעבר עם זיקת הנאה לציבור.	מתקנים תנדסיים על קו בניין 0	ק.1	50	50	50	*	537	501	ש"י	
		ק.1	50	50	50	*	375	502		
		ק.1	50	50	50	*	3980	503		
		ק.1	50	50	50	*	481	504		
		ק.1	50	50	50	*	332	505		
		ק.1	50	50	50	*	277	506		
שטח לא לבנייה - תחום קו גיאולוגי									501	
									תלק 503	

לשכת התכנון המקומית
 מס' 22.12.2003
 נתקבל

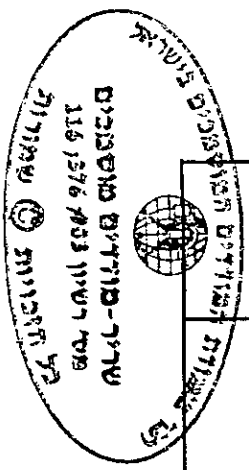
טבלת המצאות

תב"ע מספר: 218/03/2 - שחמון רובע 9

מצב מוצע				מצב קיים				מס' גוש		
שם החוכר	שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח	מס'	שם החוכר לפי חוזה מנהל	שם הבעלים לפי רשום בטאב	יעוד הקרקע	שטח המגרש (דונם)	מס' חלקה (חלק) 1	מס' גוש (לא מוסדר)
	מינהל מקרקעי ישראל	מגורים א'	4.551	11		מינהל מקרקעי ישראל	מגורים חדרכים	165.423	1 (חלק)	40077
		מגורים ג'	5.974	13						
			2.534	17						
			5.954	19						
			3.844	1						
			1.956	4						
			2.274	5						
			3.208	8						
			2.439	9						
			1.627	10						
			4.159	12						
			2.494	14						
			2.518	15						
			1.883	16						
			4.271	18						
			3.524	20						
		מגורים ג' ומסחר	2.088	2						
			1.640	3						
			1.782	6						
			2.274	7						
		שצ"פ	0.375	502						
			3.964	503						
			0.481	504						
			0.332	505						
			0.277	506						
			0.531	501						
		משולב בנייה-צבור ושצ.פ.	8.529	900						
		חניה ציבורית	47.059	901						
		כרמים	2.508	601						
			40.373							
			165.423							

סה"כ שטח: 165.423

סה"כ שטח: 165.423



שרת-מודדים מספקים
 פנימי רשיון מס' 116/1976
 כל הזכויות © שמורת

חתימות:

מגיש התכנית:

לשכת התכנון המחוזית
 פסגת הכנים - מחוז הדרום
 22.12.2003
 נתקבל

משרד הבינוי והשיכון
 4.12.03

ליווי התוכנית...
 סלע חגי
 מינהל מקרקעי ישראל
 פאני ששקורי
 מנהלת מחוז הדרום
 מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום

בעל הקרקע:

המתכנן:

משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים
 בית רסקו ב' חדר 4 - שד' רגר 28, באר שבע
 טל/פקס: 08-6234722
 08-6230244

משה אורון
 אדריכל ומתכנן ערים
 רישיון מס' 9860

1.12.2003