

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

תכנית מס' 7/מק/2503

תכנית בסמכות ועדה מקומית

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

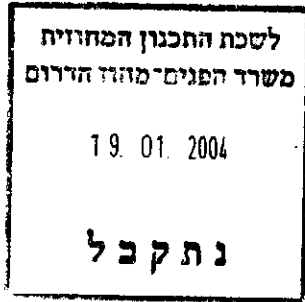
לפי סעיף 62א' (א) (1) (3) (4) (6)

שינוי לתכנית מתאר 5/310/02/7

ולתכנית מתאר 3/310/02/7

ערערה בנגב תכנית המרכז

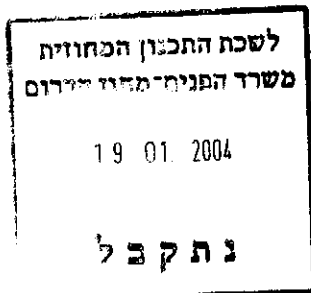
| | |
|--|---------------|
| הדרום. | מחוז: |
| באר-שבע. | נפה: |
| ערערה בנגב. | מקום: |
| 400227 (חלק), 100527 (חלק) | גושים : |
| 37.573 דונם | שטח התכנית: |
| מועצה מקומית ערערה בנגב. | מגישת התכנית: |
| מנהל מקרקעי ישראל. | בעל הקרקע: |
| אביאלי קפלן - יהושע עמית. אדריכלים ומתכנני ערים. | המתכנן: |



1

מבוא:

תכנית זו נועדה להוסיף למגרש 901 (שיעודו שטח לביניני ציבור) חלק מחלקה "א" (שיעודה שטח למרכז אזרחי מסחרי) (הכלולה בשטח התכנית) ולשנות את יעודה לשטח לביניני ציבור וכמו כן לחלק את כל השטח לשלושה מגרשים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה.



פרק א' - התכנית והגדרת מטרותיה.

1. מחוז: הדרום.
 2. נפה: באר-שבע.
 3. מקום: ערערה בנגב.
 4. גושים : 400227 (חלק), 100527 (חלק)
 5. שטח התכנית: 37.573 דונם
 6. מגישת התכנית: מועצה מקומית ערערה בנגב.
 7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
 8. המתכנן: אביאלי קפלן - יהושע עמית. אדריכלים ומתכנני ערים.
 9. שם התכנית:
- תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 7/מק/2503 תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א' (א) (1) (3) (4) (6), תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
10. מסמכי התכנית:
 - 6 דפי הוראות התכנית (להלן: "הוראות התכנית")
 - תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט")
 - מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 11. יחס לתכניות אחרות:

השטח הכלול בתכנית כפוף לתכנית 3/310/02/7 ולתכנית מס' 5/310/02/7
 12. מטרת התכנית:

הגדלת שטחים ציבוריים על ידי הוספת חלק מחלקה "א" וחלוקת השטח המאוחד לשלושה מגרשים עבור יעודי התכנית לפי מגרש 901.
 15. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומבואר במיקרא.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים- מחוז הדרום

19.01.2004

נתקבל

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. השימושים בתכנית יהיו בהתאם לתכניות 5/310/02/7 ו- 3/310/02/7 התקפות לאחרי הגדלת שטחי ציבור לפי סעיף 62 א.א (א) (1) (3) (4) (6) לחוק

2. טבלת האיזורים הקיימת - לפי ייעודם ומיגבלות הבנייה החלות עליהם:

לפי תכנית מתאר 5/310/02/7

| קווי בניין | מספר | תכנית | סה"כ שטח | היקפי בניה מירביים למגרש-במ"ר | | | | שטח | מספר | שימוש | האיזור | |
|------------|------|-------|----------|-------------------------------|------------|------------|---------------|-----------|------------|-------|-------------------------|---------------|
| | | | | שטח עיקרי+ | מטרות שרות | | מטרות עיקריות | | | | | |
| | | | | | שטח | מטרות שרות | מטרות עיקריות | | | | | מטרות עיקריות |
| א | ב | ק | מירבית | מירבית | שטחי שרות | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | | | |
| 10 | 107 | מ'2 | 3000 | 6150.00 | 1750.00 | 400.00 | 4000.00 | 0.00 | 26.620 | 901 | שטח לבנייני חינוך ציבור | |

19. 01. 2004

נתקבל

2א' טבלת האיזורים הקיימת - לפי ייעודם ומיגבלות הבנייה החלות עליהם:

לפי תכנית מתאר 3/3.10/02/7

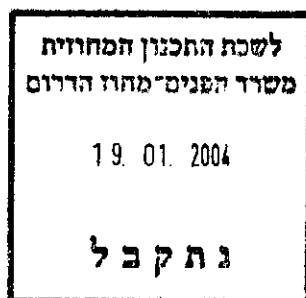
* חלקו של אזור" מרכז אזרחי ומסחרי" בתכנית זו הוא 4070 מ"ר ומותר לבנות בו 4477 מ"ר (110%)

| גובה בניה מקסימלי | אחוזי בניה-שטח בניה | | | | | | גודל מגרש מקסימלי (מ"ר) | האזור שימוש עיקרי |
|------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------------------|-------------------------|
| | סה"כ | כיסוי קרקע % בניה לקומה | מתחת מפלס כניסה | | מעל מפלס כניסה | | | |
| | | | שטחי שרות | שימוש עיקרי | שטחי שרות | שימוש עיקרי | | |
| מספר מירבי או מטרים | | | | | | | | |
| 3 קומות | 110 | 50 | 50 | ---- | 10 | 50 | 150 | מרכז אזרחי ומסחרי |

2ב' טבלת האיזורים המוצעת - לפי ייעודם ומיגבלות הבנייה החלות עליהם:

| קווי בניין | מספר קומות מירבי | תכנית שטח מירבית במ"ר | סה"כ שטח במ"ר שטח עיקרי + שטחי שרות | היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר | | | | שטח מגרש במ"ר | מספר המגרש | שימוש המגרש | האזור |
|------------|------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------|------------|---------------|------------|---------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| | | | | מטרות שירות | | מטרות עיקריות | | | | | |
| | | | | מעל הקרקע | מתחת לקרקע | מעל הקרקע | מתחת לקרקע | | | | |
| לפי תשריט | 2 | 2010 | 4147 | 160 | 0 | 3986 | 0 | 15950 | 923 | מוסדות חינוך | שטח לביניני ציבור |
| לפי תשריט | 2 | 1875 | 3460 | 155 | 0 | 3305 | 0 | 5680 | 924 | מוסדות חינוך | שטח לביניני ציבור |
| לפי תשריט | 2** | 1860 | 3020 | 95 | 0 | 2925 | 0 | 9060 | 925 | מתנס"ס ספריה | שטח לביניני ציבור |

** תותר הקמת אוהל עם תורן עד לגובה 18 מ'



1. מקלטים:

הבנייה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישור מהנדסי הג"א.

2. מועדי ביצוע התכנית:

ביצועה של תכנית זו יושלם תוך עשר שנים מיום אישורה.

3. תנאים למתן היתרי בנייה:

א - היתרי הבנייה בתחום תכנית זו יינתנו רק לאחר שמהנדס הועדה המקומית יודא כי קיימת התאמה מלאה עם הנחיות תכנית זו ולאחר שתאושר תכנית פיתוח מפורטת לאיזור שבו מבוקש היתר הבנייה.

ב - היתרי בנייה יינתנו בתנאי שהתכניות שעבורן מבוקש היתר הבנייה יכללו פתרונות ביוב וניקוז שיאושרו על ידי משרד הבריאות. התכניות חייבות לכלול לוח זמנים לעמידה בתנאים התברואתיים אשר יבטיח כי בכל אחד משלבי הבנייה לא תיפגע בריאות הציבור ובטיחותו.

4. חנייה:

החנייה בתחום תכנית זו תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

5. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א'- ב'.

6. חלוקה ורישום:

תכנית זו מבטלת כל תכנית חלוקה קודמת החלה על שטח התכנית. החלוקה למגרשים בתחום תכנית זו תיעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

7. הנחיות למערכות התשתית:

א - תתוכנן תכנית למערכות המים, הביוב והניקוז שבתחום תכנית זו אשר תתואם ותחובר לתכניות המים, הביוב והניקוז שבתחום תכנית 5/310/02/7, ותכנית ותכנית 3/310/02/7 תכניות המים, הביוב והניקוז יאושרו על ידי משרד הבריאות.

ב - כל עבודות העפר הנובעות מצרכי יישור הקרקע, או מצרכי התקנת מיתקני ניקוז מכל סוג, או מצרכי הקמת דרכים מכל סוג או מצרכי התקנת קווי תשתית אחרים מכל סוג יהיו בהתאם לתכניות פיתוח כוללניות ומפורטות שיאושרו על ידי מהנדס המועצה.

ג - טיפול בפסולת: תימנע באופן מוחלט החדרת שפכים וכל פסולת אחרת (נוזלית או מוצקה) אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. יובטח מראש על ידי מהנדס המועצה ורשויות התברואה המוסמכות (באמצעות דרישות מפורטות מן הזמנים והמתכננים בתחום תכנית זו) הטיפול בפסולת מכל סוג באופן שיימנע מיטרדי ריח, מיפגעי תברואה, מיפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת רעילה, באם תהיה כזו, תטופל על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ותועבר לאתר ארצי לפסולת רעילה.

לשכת התכנון המחוזי
 משרד הפנים מחוז הדרום
 19.01.2004
נהקבל

ד - רשת החשמל תהיה עילית והחיבור למגרשים יהיה תת-קרקעי. תאורת הכבישים תהיה באמצעות עמודי תאורה ברשת ניפרדת. הבנייה תחת קוי חשמל עיליים או בקירבתם תהיה כפופה למיגבלות הבאות:

- 1ד - המדידה של המרחק מרשת החשמל תהיה בין כל חלק בניין לבין האגף המשוך מן הכבל הקיצוני הקרוב אליו ביותר.
 - 2ד - המרחק הקטן ביותר ברשת מתח נמוך:
 - 3ד - המרחק הקטן ביותר ברשת מתח גבוה 22 ק"ו
 - 4ד - המרחק הקטן ביותר ברשת מתח עליון עד 161 ק"ו
- מותר להשתמש בקרקע האסורה לבנייה הנמצאת תחת או בקירבת קוי חשמל עיליים למטרות גינון, הקמת עורקי ניקוז, התקנת קוי מים ביוב ודלק תת-קרקעיים וכן גם לצרכי הקמת דרכים וקוי תקשורת בתנאי שאלה יאושרו על ידי חברת החשמל לישראל, מחוז הדרום.

ה - רשת התקשורת תהיה כולה תת-קרקעית, כולל כל החיבורים למגרשים, ובאישור חברת בזק.

ו - רעש: בכל מקרה בו ייגרם רעש בלתי סביר על פי הגדרתו בחוק יידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במיפלסי הרעש המותרים. מהנדס המועצה יודא כי מיפלסי הרעש אינם עולים על המותר.

ז - זיהום אוויר: בכל מקרה שבו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אוויר (כהגדרתו בחוק) תידרש התקנת אמצעים לצימצום פליטת מזהמות אל האוויר - בהתאם לתקנון ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת מתכנן התכנית:

אביאל קפלן יהושע עמיה
 אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' עמיעד 8 ת"א יפ"ו
 טלפון: 03-637530

17.12.03

מיכאל דרפמן
 מהנדס המועצה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תרוח מתואמת עם רשות התכנון הארצית.
 חתימתנו מוגשת לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי לרקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר משטר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מסוימת לפי כל חוזה ועל פי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרת או הדאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל המרתה על ידו מי שרכש נאותנו על פני זכויות כל שהן בשטח, וזו על כל זכות אחרת העומדת לנו נוכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מיכאל דרפמן
 מהנדס המועצה

8/1/04
 מיכאל דרפמן
 מהנדס המועצה

ועדה מקומית "שמעונים"
 אישור תוכנית מס' 2503/א/7
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 7 ביום 09.12.03
 הממונה על המחוז
 יושב הועדה