

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 13/311/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/311/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

לשכת התכנון המרחבית
משרד הפנים - מחוז הדרום

13.03.2005

נתקבל

ישוב - ערערה בנגב

שכונה ב'2

ת ק נ ו ן

13/03/05

7/2/05

מחוז הדרום

13/03/05

5395

מחוז הדרום

3/5/05

מיום

הדרום :

: באר-שבע

: 100084/5, חלקה 1 (חלק)

: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות מנחלת חבדואים

: מינהל מקרקעי ישראל

: אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים
רח' יהודה הנחתום 4, טל. 08-6235902,
פקס. 08-6235903

: 22.429 דונם

: 9.9.03, 25.9.02, 4.6.02

נפח

גושים

יזום ומגיש התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

שטח התכנית

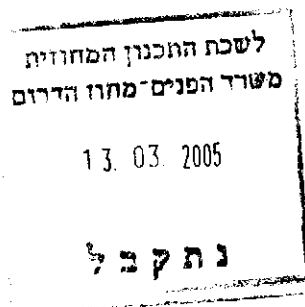
תאריך

מ ב ו א

מטרת התכנית לאתר שטח לבנייני ציבור עבור מוסדות חינוך בשכונה 2ב' שבישוב ערערה בנגב.

שטח גדול המתוכנן כשצ"פ ומגרש אחד למגורים יומרו לשטח לבית ספר ומוסדות חינוך אחרים לפי הצורך.

עקב צורך דוחק בחקמת בית ספר יסודי בשכונה, ומאחר ואין בה שטח שתוכנן מראש למטרה זו - החליטה הרשות המקומית לוותר על רובו של השצ"פ לטובת הקמת בית הספר ואולי מבני חינוך נוספים.



פרק א' - התכניות

1. שם וחלות התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 13/311/03/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/311/03/7.

2. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

4. מטרות התכנית
הקמת שטח לבניני ציבור ע"י:
א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח (חלק) לשטח לבניני ציבור (מגרש מס' 901) (חלק).
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' (מגרש מס' 85) לשטח לבניני ציבור (מגרש מס' 901) (חלק).
ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ד. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 901 ל-115% מסה"כ 16.748 דונם שטח המגרש מתוכם 105% המהווים שטחים עיקריים.
ה. קביעת התכליות והשימושים.
ו. קביעת קווי הבנין ומספר הקומות במגרש מס' 901 שטח לבניני ציבור.
ז. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית המתאר ערערה בנגב מס' 3/310/02/7 על שינוייה, ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/311/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

1. תכליות ושימושים

1. שטח לבניני ציבור
שימושים - בתי ספר, גני ילדים וכיו"ב.
2. שטח ציבורי פתוח
בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד'. שימושים: מגרש משחקים, נוי ונטיעות.
3. דרכים
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז, ותאסר כל בניה שהיא.



ב.2 טבלת זכויות בניה

(א) טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים
 עפ"י תכנית 4/311/03/7

אזור	שטח מגרש מינימלי במ"ר	% בניה מירביים		מספר קומות מירבי	מרווחים מינימליים		
		% בניה ב-1 קומה	% בניה ב-2 קומות		קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
מגורים א'	900	30%	40%	2	לפי תשריט	3.00	5.00
ש.צ.פ.	-	-	-	-	"	5.00	10.00

(ב) טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	שטח מגרש מינימלי במ"ר	שטח בניה מירבי למגרש (%) או מ"ר					תכנית שטח מירבית	מס' קומות מירבי	קו בנין מינימלי		
				מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ עיקרי +שרות					
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע						
שטח לבניני ציבור	901	16,748	10,500	-	105%	-	10%	115%	45%	3	כחוסון בתשריט		

לשכת התכנון והבנייה
 משרד הפנים - מנהל הדירות

13 03 2005

נתקבל

פרק ג' - תנאים כלליים

1. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

1.1 כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבחי קרקע מתוכננים וקיימים, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מיקום לגומחת חב' חשמל ובזק, מפלסי שבילים ורחבות ופרט חתך וחזית לקיר הגדר שבחזית המגרש. ציפוי קיר הגדר יהיה מאבן נסורה.

1.2 חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז), קרמיקה, בטון גלוי, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים בק.מ. 1:100.

1.3 פרטים אדריכליים - חזקות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים בק.מ. מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.

2. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות חג"א ובאישורו.

3. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי.

4. הנחיות כלליות לתשתית

4.1 ניקוז ותיעול

א. בכל שטח התכנית תבוצענה מערכות ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי כך שכל הנגר העילי ינוקז לואדיות או למובלים.

- 1) תוכן תכנית מפורטת להסדרת הניקוז על בסיס "תוכנית אב לניקוז" הקיימת.
- 2) התכנית תוגש לאישור רשות הניקוז.
- 3) הסדרת הניקוז בשטח תבוצע עם ביצוע עבודות התשתית בכל שכונה.

ב. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשם ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שימש כאמור.

ג. ניקוז - היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

4.2 א. חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' החשמל.

ב. תשתיות חשמל

1. 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 המשוך על 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 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה	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 רק 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) 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 לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל

2.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.



4.4 רשתות ציבוריות

5. עת יקות

6. תנאים למתן היתרי בניה

6.1 היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות.

6.2 תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול פרטים אופייניים בק.מ. (כולל 1:100) (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).

6.3 תוגש תכנית לתכנון מפורט לביצוע של המגרש, אשר ילווה בתכנון נופי. התכנון המפורט לביצוע יכלול קירות תומכים שגובהם יותאם להפרשי הגובה שבין מפלסי קומת הקרקע של אגפי הבנין.

6.4 אישור תכנית הניקוז לשטח המגרש

7. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שחרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

8. חלוקת ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית - מיד עם אישורה וסיומה לא יאוחר מתום 10 שנים מתחילת הביצוע.

10. חתימות

יוזם ומגיש התכנית

אלי עמיח
אדזעכל ומתכנן ערים
הקודח השומרון - באר שבע
 08-6735902-9000

[illegible]

אחריות מחלקת תכנון
הממלה לקידום

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

13.03.2005

נתקבל

בצל חקן