

נתקבל

11.10.04 , 12.5.04 , 8.12.03 , 14.4.03 , 5.6.02 :

מטרת התכנית לאתר שטח למוסדות חינוך בשכונה 7 ביישוב ערערה בנגב, כאשר מגרשים למגורים, שצ"פ ושטח לא גדול למבני ציבור, יאוחדו למגרש אחד גדול עבור בית ספר ואולי מוסדות חינוך נוספים.

הסיבה לכך היא מחסור בשטחים לבתי ספר ביישוב, יסודיים בעיקר, והמגרש הקיים באתר לבניני ציבור הינו קטן מדי למטרה זו.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

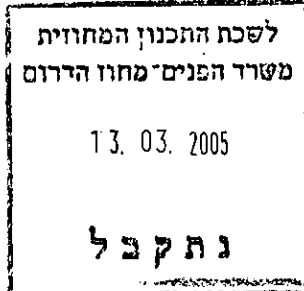
13. 03. 2005

נ ת ק ב ל

פרק א' - התכניות

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 11/310/02/7, שינוי לתכנית מתאר מס' 3/310/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 374/03/7.

2. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

4. מטרות התכנית
הרחבת השטח לבניני ציבור מגרש מס' 900 כדלקמן:
א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' (מגרשים מס' 59, 58, 48, 47) לשטח לבניני ציבור (מגרש מס' 900, חלק).
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח, חלק, לשטח לבניני ציבור (מגרש מס' 900, חלק).
ג. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח, חלק, לשביל להולכי רגל (מגרש מס' 503).
ד. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש 900 שטח לבניני ציבור ל-115% מתוכם 105% המהווים שטחים עיקריים.
ה. קביעת התכליות והשימושים.
ו. קביעת ההנחיות לבניני ועיצוב אדריכלי והנחיות כלליות לתשתית.
ז. קביעת קוי הבנין המירביים במגרש.
ח. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית המתאר ערוער מס' 3/310/02/7 על שינוייה, ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 374/03/7 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. שביל להולכי רגל
שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וניקוז ותאסר בו כל בניה שהיא.
3. דרכים
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז ותאסר בהם כל בניה שהיא.

העתק משרדי

2. טבלת זכויות בניה

(א) טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים
עפ"י תכנית 374/03/7

אזור	שטח מגרש מינימלי במ"ר	% בניה מירביים		מספר קומות מירבי	מרווחים מינימליים		
		% בניה ב-1 קומה	% בניה ב-2 קומות		קו בניה קדמי	קו בניה צדדי	קו בניה אחורי
מגורים א'	900	30%	40%	2	5 או 7	3.00	5.00
ש.ב.צ.	1000	40%	80%	2	כנ"ל	4.00	5.00
ש.צ.פ.	-	-	-	-	כנ"ל	5.00	10.00

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

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש בדונם	שטח מגרש מזערי בדונם	שטח בניה מירבי למגרש (%)						תכנית שטח מירבית	מס' קומות מירבי	קו בניה מינימלי		
				מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ עיקרי + שרות	קדמי			צד'	אח'	
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע							
שטח לבניני ציבור	900	12.336	1.20	-	105%	-	10%	115%	45%	3	כמסומן בתשריט			



פרק ג' - תנאים כלליים

1. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

1.1 כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך קבע והדכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקלימים, 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 - הזכות 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 הג"א ובאישורו.

3. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי, התקן בעת הוצאת היתרי בניה.

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 למובילים.

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

ד. יש להכין לשכונה תכנית ניקוז שתראה פתרון למגרש המוצע ותועבר לאישור רשות הניקוז.

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.

סוג קו 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 בניינים 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.



2.

אספקת חשמל
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 הבניינים 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.

ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

4.3 טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.

4.4 רשתות ציבוריות
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, הנחת קוי המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה וסילוק האשפה, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

5. עתיקות
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית.

6.1 היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
התכניות תכלולנה את שלבי ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

6.2 תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות בק.מ. 1:100 (כולל פרטים אופייניים בק.מ. 1:10) ומיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).

6.3 תעודת גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיח, צבע, בנית גדרות בחזית הכביש, גומחות וכד', הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה.

6.4 היתרי בניה ינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התימור.

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

8. חלוקה 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.



לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מהווה הדרום
1-3. 03. 2005
נתקבל

העתק משרדי

10. חתימות

יוזם ומגיש התכנית

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים
יהודה הנפתות 4 באר-שבע
טל: 08-6235902 פקס: 903

המתכנן

אין להחיל חוקי התכנון המוסמכים לתכנון שטח המיתר של המיתר
עם השטח המוסמך לתכנון המוסמך לתכנון שטח המיתר של המיתר
החיתומה הזנה לערכי תכנון בלבד, אין בה כח להחליט על זכויות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם נתיאם בגין ואין להחיל
זו באה במקום השכמות כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל
רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידי
הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתו על התכנית
הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור. חתימתו על התכנית
לבטלה בגלל הפרתו על ידי הסכם כאמור. חתימתו על התכנית
כל שהו ביטולו, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו זכויות
בסכם כאמור. עמ"י כל דין שכן חתימתו ניתנה אך ורק
מניחה מקדמי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הבנייה

14.3.05
ד"ר ד"ר
אחראית מחלקת תכנון
המנהלה לסידור הבדואים

בעל הקרקע

קב קיזר
אחראי למיפוי
מינהלת הבדואים