

605358

העתק משרדי

1

לשכת התכנון הממוזגת
משרד המניס"ב בתחום הדרום

07.05.2005

נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 451/03/7

תואמת לתוכנית מתאר לקיה מס' 10/183/02/7

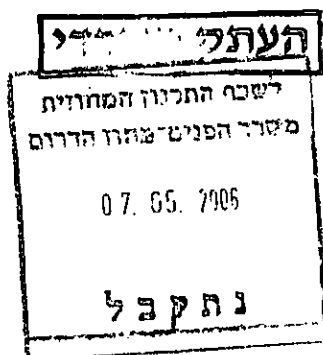
לקיה שכונה 9

451/03/7

6/3/06

הודעה על אישור תכנית מס.
כורסמה בילקוט הפוזזומים מס.
מיום 8/6/06

תאריך : 03.11.2002
עדכון : 30.09.2003
עדכון : 23.12.2004
עדכון : 07.09.2005



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 451/03/7

תואמת לתוכנית מתאר לקיה מס' 10/183/02/7

לקיה שכונה 9

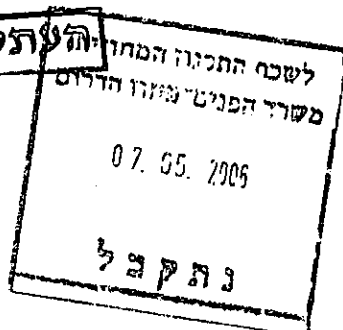
מבוא

בהתאם לתוכנית מתאר מס' 10/183/02/7 תוכנית זו באה ליצור חלוקת מגרשים עבור מוסדות חינוך שונים, לקבוע זכויות ומגבלות בניה.

חלוקת המגרשים מתייחסת ומותאמת לכוונת המועצה המקומית להקים שני בתי ספר -יסודי וח"טב, גן ילדים ל-4 כיחות, מרכז נוער וכדומה.

תסופק גישה לכל מגרש ישירות מכביש מס' 2 הקיים.

חזאת כדי ליצור מסגרת חינוכית בשכונה.



פרק 1 התכנית

- 1.1 מחוז : הדרום
- 1.2 המקום : לקיה - שכונה 9, מגרש 903
- 1.3 גוש : 100220 (בהסדר)
- 1.4 חלקה : -
- 1.5 שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 451/03/7 תואמת תכנית מתאר לקיה מס' 10/183/02/7.
- 1.6 מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן "התשריט").
 - ג. גליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן "נספח א").
- 1.7 שטח התכנית : 50.917 דונם .
- 1.8 יחום ומגיש התכנית : המועצה המקומית לקיה.
- 1.9 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל .
- 1.10 עורך התכנית : א. בלואוסוב אדריכל, מס' רשיון 63331 רח' יאיר שטרן 43, באר שבע , טל : 6278578 - 08 .
- 1.11 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו, כפופה ומפרטת לת"מ לקיה מס' 10/183/02/7 .
- 1.12 מטרת התכנית : פירוט תכנית המתאר למגרש 903 לצורך הקמת בניני ציבור ובהם ביתי ספר וגני ילדים, כמפורט להלן :
 - א. איחוד וחלוקת מגרשים
 - ב. קביעת שטחי הבניה המרביים ל- 94%
 - ג. קביעת התכליות ושימושים
 - ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
 - ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע התכנית .

פרק 2 רשימת תכליות, שימושים ומגבלות.

- 2.1 שטח לבניני ציבור :
 - 2.1.1 שטח זה מיועד להקמת בניני ציבור לרבות בתי ספר, גני ילדים, מעון יום מועדון נוער.
 - 2.1.2 גובה מרבי למבנים - עד 3 קומות ולא יותר מ- 11.0 מ'.
- 2.2 דרכים :

הדרכים קיימות כמסומן בתשריט , ואין לשנות את רוחבן ותווייהן, ותיאסר כל בניה שהיא.
- 2.3 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע :

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר (2*)	היקפי בניה מירביים ב- %						מס' קומות מרבי + מרתף	תכנית מרבית ב- %	קווי בנין ב- מ'		
			ס ה"כ	שטח שרות		שטח עיקרי		לחזית דרך			צדדי	אחורי	
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
שטח לבניני ציבור	905	7946	60	4	15	15	94	3 (1*)	50%	כמסומן בתשריט			
	906	16594											
	907	2700											
	908	19967											

- (1*) תותר בנית מתקנים טכניים וחדרי מדרגות על הגג, במידה והמתקנים יקורו יחשב השטח המקורה כשטח שרות .
- (2*) שטח מגרש מזערי יהיה 500 מ"ר .

לשכת התכנון המחוזית
מקדור הפנים במחוז הדרום
07.55.7906
נתקבל

העתק מעותק

פרק 3 - כללי.

- 3.1 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לאורך כל החזיתות תוקם גדר, לחזית דרכים יבנה קיר בטון מצופה אבן עד גובה 50 ס"מ מפני המדרכה ומעליו סבכת מתכת או גדר דשת מרוחקת בגובה עד 2.0 מ' מפני הבטון. בנית הגדרות לא תסתיר את שדה הראייה בדרכים הגובלות.
- 3.2 חניה:
- החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתר בניה.
- 3.3 תנאים למתן היתר בניה:
- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- 3.3.1 לאחר ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוכנית. הריסה או פירוק של מבנים מאסבסט ייעשו לאחר קבלת אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.
- 3.3.2 לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרון ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
- 3.3.3 לאחר אישור תכנית מפורטת לביצוע תחנת העלאה והורדה עבור תלמידים.
- 3.3.4 לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה וביצוע בדיקות קרקע לעניין עתירות על ידי רשות העתיקות, בגרשים 905 ו-906.
- 3.3.5 לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות.
- 3.4 תנאי לאיכלוס מבני חינוך:
- אישורים לאיכלוס מבני חינוך ינתנו לאחר ביצוע בפועל של תחנות העלאה והורדה עבור תלמידים.
- 3.5 מערכת תשתית:
- 3.5.1 תשתית וניקוח - יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי מים, ביוב והסדרת הניקוח. כמו כן ביצוע רשת קווי חשמל - הכל לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 3.5.2 תשתיות חשמל:
- הוראת בינוי ופיתוח:
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בסבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קווי 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' 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.

מוותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים 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 ניקוח, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

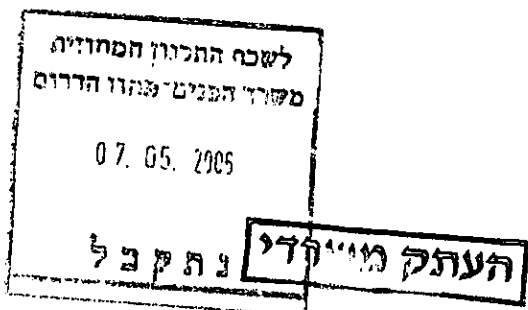
3.5.3 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תחית עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנמיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) כמות ומיקום תחנות טרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת חשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

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

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



3.5.4 הפקעה לצורכי 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.

3.6 עתיקות :

3.6.1 השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

3.6.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

3.6.3 במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

3.6.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בתנאים חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו יל-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

3.6.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיה בקרקע.

3.6.6 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

3.7 חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .

3.8 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך עשר שנים ממתן התוקף לתכנית.

א.ה. בלר
ראש הרשות
הרשמי
טלפון 08-6278300

חתימת עורך התכנית

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' 45/א
תאריך: 2/5/06
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' 45/א
תאריך: 2/5/06
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' 45/א
תאריך: 2/5/06

חתימת בעל הקרקע

חתימת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

חתימת היזם ומגיש התכנית

יעקב קינדר
אחראי למספוי
מינהל התכנון