

מחוז הדרום

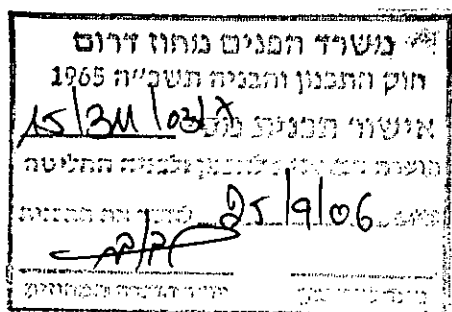
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 15/311/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/311/03/7ב'

(ערערה בנגב, שכונה מס' 2)

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מקום	מגרש 654 , שכונה מס' 2 , ערערה בנגב

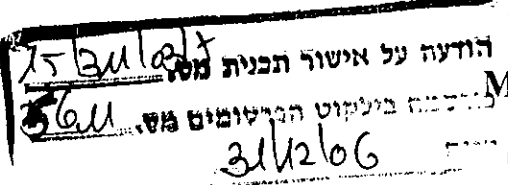


גוש חלקה	100084/ 5 1
----------	----------------

שטח התכנית	1.574 ד'
------------	----------

בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל
-----------	-------------------

מגיש התכנית	מנהל לקידום הבדואים בנגב
-------------	--------------------------



עורך התכנית	ויקטוריה גוטמן - אדריכלית, M. Sc. ת"ד 1754 , מיתר , 82025 טל : 08-6900788 , פקס : 08-6909707
-------------	--

תאריך	ינואר 2004
-------	------------

עדכון	פברואר 2004 , יוני 2005 , ספטמבר 2005 דצמבר 2005
-------	---

מבוא

תכנית מפורטת מס' 15/311/03/7 מייעדת מגרש למגורים בשכונה מס' 2 בערערה בנגב, על ידי שינוי יועד ממגרש ציבורי פתוח הכלוע בין מגרשי מגורים. המבוקשות הינם ל-3 יחידות דיור בגובה של 3 קומות.

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 15/311/03/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/311/03/7ב'.

2. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט")

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/311/03/7ב' בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

4. מטרת התכנית

- הקמת מגרש באזור מגורים א' בשכונה מס' 2, ערערה בנגב. כמפורט להלן:
4. א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 4. ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח (חלק) מגרש מס' 654 לאזור מגורים א' מגרש מס' 300.
 4. ג. קביעת שטחי בניה באזור מגורים א' ל(עיקרי + שרות) 555 מ"ר ומתוכם 360 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
 4. ד. קביעת התכליות והשימושים.
 4. ה. קביעת התנאים למתן היתר בניה.
 4. ו. קביעת קווי הבניין המגרש.

5. ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. שטח התכנית

שטח התכנית 1.574 דונם.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים א'

באזור זה מותרת בניית מבנה מגורים אחד בגובה של עד 3 קומות ומרתף בבנייה צמודת קרקע.

קווי בניין: לחזית דרכים – 5.0 מ', צדדי לכיוון שצ"פ – 4 מ', צדדי לכיוון שטח ציבורי – 4.0 מ', אחורי – 5.0 מ'.

- (1) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח עד 21 מ"ר וחניה מקורה בשטח של 30 מ"ר שגובה לא יעלה על 2.20 מ' ובקווי בנין קדמי 5.0 מ' וצדדי 0.0 מ'.. שטח ממ"ד עד 8 מ"ר מינימום נכלל בשטחי שרות לכל אחת מיחידות הדיור.
- (2) תותר בניית מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. המרתף ישמש למטרות שרות בלבד.
- (3) תכסית שטח מירבית כוללת את שטחי שרות המפורטים בתת סעיף (1).
- (4) תותר יח"ד בכל קומה במבנה אחד כבלבד.

11. הנחיות כלליות לתשתית

א. תשתיות חשמל

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, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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		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 אישור וחסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות מתקני 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 שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי 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 - 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 התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בהתאם עם חברת החשמל - מחוז דרום.

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

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

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

ב. ניקוז מים

מגרש הבניה ינקז אל הדרך הציבורית או אל השטח הציבורי פתוח המיועד למטרה זו. בכל מקרה בו יהיה צורך בטיפול מיוחד, רשאית הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הנאותים בניקוז.

ג. ביוב

ביוב כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס המועצה. מפלסי הבניה יותאמו לדרישות הרשת המתוכננת.

ג. אספקת מים

אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס המועצה. או יותקנו מיכלי מים על הגג בנפח 1.0 מ"ק ליחידות דיור ו/או משאבה לשאיבת מים מהרשת העירונית.

ד. קווי תקשורת

קווי התקשורת במגרש יהיו תת-קרקעיים.

12. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

הועדה המקומית רשאית להורות לבעלי מגרשים הוראות הנוגעות למראה החיצוני של מבנים במגמה לשוות אופי אדריכלי מסוים לאזורי תכנון. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הוראותיה המיוחדות בדבר מראה הבניין, או כל עוד לא נמסרו לה פרטים מספיקים להסבר תכנית הבניין.

12.1 גובה מירבי - מבנה עם גג שטוח בלבד כולל מעקות בנויים יהיו עד 10 מ'. המדידה תהיה ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר במגרש, לפי תכנית פילוס המגרש שהוגש לאישור הועדה המקומית.

- 12.2 חומרי בניה - יהיו מאסיביים : בלוקי בניה, בטון , אבן. לא תותר בניה מחומרי עץ, מתכת, אסבסט וכד'.
- 12.3 עיצוב חזותית : כל החזיתות המבנה תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר ואבן טבעית. לא יותר בטון גלוי .
- 12.4 לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר גילויים אלא אם כן יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.

13 . עתיקות

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

14 . חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה ארצי שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.

15 . תנאים למתן היתר בנייה

היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים :

1. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.
2. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכנית מודד מוסמך מעודכנת ל-6 חודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חנייה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שבילים ורחובות.
3. ממ"ד – בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
4. על תחום התכנית חלות הגבולות בניה בגין שדה התעופה נבטים. הגובה מירבי המותר לבניה בתחום התכנית הינו עד לגובה של 15 מ' מגובה פני הקרקע.
5. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

15. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו.

יונה אור-סבוראי
מרכז תכנון
מינהלת הבדואים

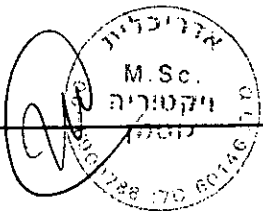
חתימת מגיש התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא נזקקה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו ש באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידינו שרכש מאיתנו על סיון זכויות כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ע"פ כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק

מקיימת את כל תנאי חתימתנו ו/או ויתור על זכויות
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הבדואים
תאריך: 19/11/16

יעקב קינד
אחראי לסיפוי
מנהל מקרקעי ישראל

חתימת בעל הקרקע



עורך התכנית