

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 15.03.2004
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 10/310/02/7
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6/9/03
 מנהל התכנון

תכנית מתאר מס' 10/310/02/7
 שינוי לתכנית מתאר מס' 3/310/02/7
 ולתכנית מפורטת מס' 2/312/03/7

התקנת בוסטונים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 14.12.2005
 נתקבל

ית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
 (ערערה בנגב, שכונה מס' 1)

הודעה על אישור תכנית מס' 10/310/02/7
 תכנית מס' 5629
 זרסנו
 מיום 24/1/07

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקודת תכנית מס' 10/310/02/7
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2/1/03
 מנהל התכנון

מחוז הדרום

נפה באר שבע

מקום ערערה בנגב

גוש 100084 (בהסדר)

מגרשים 108 - 105 , 93 , 92 , 36 , 30 , 1

שטח התכנית 15.122 ד'

בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית מועצה מקומית ערערה בנגב

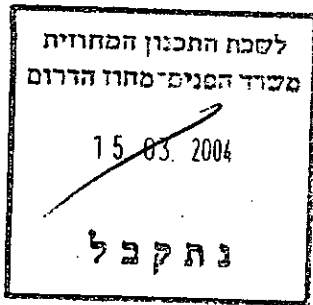
עורך התכנית

ויקטוריה גוטמן - אדריכלית, M.Sc.
 רח' הנרייטה סולד, 8א', רסקו סיטי, באר שבע
 טל.: 08-6238070, פקס.: 08-6237901

תאריך מאי 2002

עדכון יולי 2003, דצמבר 2003, מרץ 2004

העניין משלדי

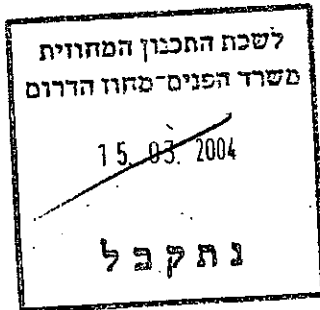


מבוא

תכנית מתאר מס' 10/310/02/7 שנמצאת בשכונה מס' 1 בערערה בנגב באה לשנות את תכנית מתאר מס' 3/310/02/7 ותכנית מפורטת מס' 2/312/03/7 ומבקשת שינוי יעוד ואיחוד מגרשים. עקב חוסר המגרשים המיועדים לבנייני ציבור וצורך בהקמת בית הספר נערכת הבקשה זאת לשינוי יעוד מגרשים הנ"ל.

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 10/310/02/7.
שינוי לתכנית מתאר 3/310/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 2/312/03/7.



2. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 ("להלן התשריט")
3. ניספח תנועה, חניה ובינוי בקנ"מ 1:250 (להלן "ניספח תנועה" ולהלן "ניספח בינוי")

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר מס' 3/310/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 2/312/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

4. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

5. ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. שטח התכנית

שטח התכנית 15.122 דונם.

7. תכליות ושימושים

- 7.1 שטח לבנייני ציבור - שטחים המסומנים בתשריט בצבע חום ותחומים בקו חום כהה. שטח לבנייני ציבור מיועד להקמת בית הספר, מתקני ספורט, גני ילדים, שטחי גינון פתוחים, שבילים וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה. זכויות ומגבלות בניה כמפורט בסעיף 10. שטחי השרות ישמשו למחסן ושטחם כפי שצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה כמפורט בסעיף 10.
- 7.2 דרכים - בשטחים המיועדים לדרכים, תותר כל העבודה הקשורה בסלילת הדרך עצמו, אחזקתו ועבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים הכוללים ברצועת הדרך: תיועל, ניקוז, הנחת קווי ביוב, מים, חשמל, טלפון. תואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט ותיאסר כל בניה שהיא.

העתק היטורי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

15.03.2004

נתקבל

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8. חלוקה ורישום

9. הפקעות 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.

10. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה

א. מצב קיים

| מרווחים מינימליים | | | מספר קומות מירבי | % בניה מירביים | | שטח מגרש מינימלי ב-ד' | שטח מגרש ב-ד' | מס' מגרש | אזור |
|-------------------|--------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------------|--|--------------------------------------|-----------|
| קו בנין אחורי | קו בנין צדדי | קו בנין קדמי | | % בניה ב-2 קומות | % בניה ב-1 קומה | | | | |
| 5 | 3 | לפי תשריט מצורף | 2 | 40 | 30 | 0.900 | 1.349 1.349 1.560 1.349 1.349 1.560 | 92 93 105 106 107 108 | מגורים א' |
| 5 | 4 | כנ"ל | 2 | 80 | 40 | 1.000 | 2.444 | 1 | ש.ב.צ. |
| 10 | 5 | כנ"ל | - | - | - | - | 0,555 1.913 | 30 36 | ש.צ.פ. |

לשכת התכנון המחוזית
מסרד הפנים-מהוז הדרום
15.03.2004
נתקבל

ב. מצב מוצע

| קווי בניין (מ') | | | היקפי בנייה מירביים במגרש (ב- %) | | | | | | מס' יח"ד | שטח מגרש מזערי ב-ד' | מס' מגרש | אזור | |
|-----------------|---|-------------------|----------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------|---------------------|----------|------|--------------------|
| א | צ | ק | מס' קומות מירבי | תכנית שטח מירבית (%) | סה"כ עיקרי-שירות | מטרות שירות | | מטרות עיקריות | | | | | |
| | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת |
| | | לפי המסומן בתשריט | 2 | 45 | 85 | 5 | - | 80 | - | 1 | 2.5 | 960 | שטח לבנייני ציבור |

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

| מרחק מציר הקו | מרחק מתיל חיצוני | סוג קו החשמל |
|---------------|------------------|--|
| 3.5 מ' | 3 מ' | קו חשמל מתח נמוך |
| 6 מ' | 5 מ' | קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו |
| 20 מ' | | קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו |
| 35 מ' | | קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים. ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

15.03.2004

העתק משלדל

נתקבל

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה 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, חנייה 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 גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדר שנאים) בשטח התכנית 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 להיתרי בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתחנות טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.

לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ב. ניקוז

ניקוז יהיה באישור מהנדס המועצה.

ג. ביוב

ביוב כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס המועצה.

ד. אספקת מים

אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס המועצה.

ה. קווי תקשורת

קווי התקשורת במגרש יהיו תת-קרקעיים.



העתק מיוצרי

12 . הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

הועדה רשאית להורות לבעלי מגרשים הוראות הנוגעות למראה החיצוני של מבנים במגמה לשוות אופי אדריכלי מסוים לאזורי תכנון. המבנים יבנו מחומרים קשיחים כגון בטון, בלוקים, טרומי. חזיתות המבנים והגדרות יוצפו באבן טבעית או אריחי אבן מלכותית דמוי אבן טבעית בגוון בהיר.

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הוראותיה המיוחדות בדבר מראה הבניין, או כל עוד לא נמסרו לה פרטים מספיקים להסבר תכנית הבניין.

13 . עתיקות

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

14 . תנאים למתן היתר בניה

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

1. היתרי בניה יינתנו לאחר הגשת תכניות בינוי ופיתוח
2. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרוך המפורטות ע"י רשויות התמרוך המוסמכות עם דגש על צומת כבישים 3-5.
3. היתרי בניה למבנים הפונים לכיוון דרך מס' 5 ילוו ע"י אקוסטיקאי.
4. היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

15 . שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו.

הערת ייחודיות

16. אישורים וחתימות

לשכת התכנון המחוזית
מסדר החניס-מהוז הדרום
15.03.2004
נתקבל

מיכאל דוכמן
מנהל שטח

חתימת מגיש התכנית
אבו ג'אמע לוטפי
מנהל שטח
13/12/04

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית כתואר שזי והיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התיימנו הינה לערוך תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל עניין אחר באיטח ההכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין החתימתו זו באה במקום השכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל מי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ואו יותר על זכויות לבטלו בגלל הפרתו על ידינו ורכש מאיתנו על פני זכויות כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומית לנו מנח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק הנקודה מבט תכנונית.
מנהל שטח
25/4/04

חתימת בעל הקרקע

יעקב קינדר
מנהל שטח

יעקב קינדר
מנהל שטח
13/12/06

אדריכלות
ויקטוריה
נוטמן
078700969
טל: 60146

עורך התכנית

אדריכלות
M.Sc.
ויקטוריה
נוטמן
078700969
טל: 60146

13.12.06