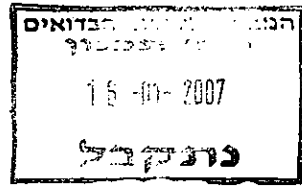
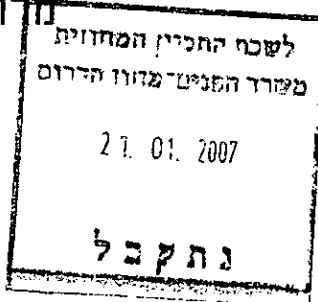


6005530



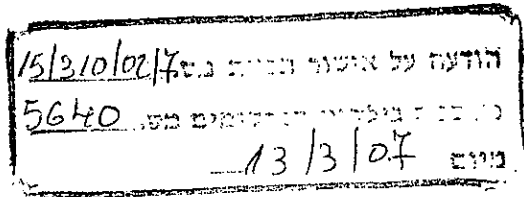
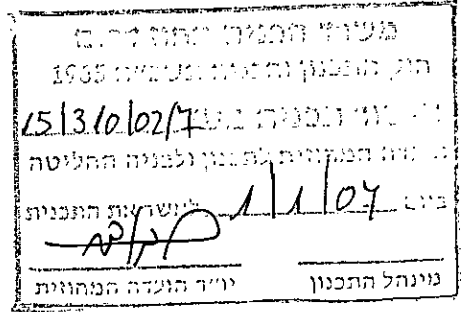
### מחוז הדרום מחב תכנון מקומי-שמעונים

תכנית מתאר מס" - 15/310/02/7  
שינוי לתכנית מתאר 3/310/02/7  
ערערה-בנגב



### תקנון

- מחוז : הדרום
- ישוב : ערערה בנגב בכניסה הראשית לישוב
- גושים : 100082/6 - 1000529 - 1000530
- חלקות : 1 חלק - 197 חלק - 100 חלק
- שטח התכנית : כ - 16.788 דונם
- היזם ומגיש התכנית : מועצה מקומית ערערה בנגב
- המתכנן : משרד קווי הנדסה- פוקדא ראיד דח" החלוק 110 . 79 . 5763819 - 050
- בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 11/11/2005- 15/03/2005



## מבוא

התכנית יוצרת שטח לבניני ציבור בישוב ערערה בנגב בכניסה  
הראשית לישוב, צמוד לשכונה 4 ע"י שינויים ביעוד קרקע  
וקביעת מגבלות בניה, בשל חוסר חמור בבניני ציבור.

## פרק א- התכניות

### 1- שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס" 15/310/02/7 שינוי לתכנית מתאר מס" 3/310/02/7.

### 2- ציונים בתכנית :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

### 3-מסמכי התכניות :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א- 5 דפי הוראות בכתב [ להלן הוראות התכנית ]  
 ב- תשריט ערוך בקני"מ 1: 500 [ להלן התשריט ]

### 4- יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס" 3/310/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

### 5- מסרות התכנית :

הקמת שטח לבניני ציבור , מגרש מס" 926 כדלקמן:  
 א- שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח לבניני ציבור [ מגרש מס" 926 ]  
 ב- קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש 926 שטח לבניני ציבור ל 135% מתוכם 100% המהווים שטחים עיקריים.  
 ג- קביעת התכליות והשימושים.  
 ד- קביעת הנחיות לבניני ועיצוב אדריכלי והנחיות כלליות לתשתית.  
 ה- קביעת קווי הבניה המירביים במגרש.  
 ו- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

## פרק ב

### רשימת התכליות השימושים ומגבלות בניה.

#### 1- תכליות ושימושים

א . שטח לבניני ציבור:

שימושים- בתי ספר גני ילדים וכיו"ב. בתחום השטח הנכלל בדיוס מיגון של 80 מ מתחת תדלוק , לא תותר הקמה של מוסד לבית חולים, מעון לקשישים , מוסד חינוכי או נוער וכיוצא באלה חאת בהתאם לסעיף 9.5 מתמ"א 18 , שינוי מס" 2.

ב-טבלת אזור שימושים זכויות ומגבלות בניה

1- מצ"ב קיים : אין זכויות בניה

2- מצ"ב מוצע :

קרי בנין [מ]	היקפי בניה מרבית במגרש ב %							שטח מגרש מינימלי	איזור			
	א	צ	ק	מספר קומות מירבית	תכסית שטח מירבית [%]	סה"כ	מטרות שירות			מטרות עיקריות		
							מעל למפלס כניסה הקובעת			מתחת למפלס כניסה הקובעת	מעל למפלס כניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
כמסומן בתשריט			3 + מרתף	50%	135%	15%	20%	100%		500 מ	שטח לבניני ציבורי	

פרק ג'  
תנאים כלליים

1. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

- 1.1 כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכנית מחדד מוסמך מעודכנת ל- 6 חודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג התוכנית את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מיקום לגומהת חב' חשמל ובזק, מפלטי שבילים ציפוי קיר הגדר יהיה מאבן נסודה.
- 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 ואו ממ"ק

– בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. חניה –

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה הארצי, התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

4. הנחיות כלליות לתשתית

4.1 ניקוח ותיעול

- א. בכל שטח התכנית תבוצענה מערכות ניקוח ותיעול עילי ותת קרקעי כך שכל הנגר העילי ינוקו לואדיות או למובלים.
- ב. שמירת קרקע לצרכי ניקוח – הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשם ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוח והתיעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שימש כאמור.
- ג. ניקוח – היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוח, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.
- ד. יש להכין תכנית ניקוח שתראה פתרון למגרש המוצע ותועבר לאישור רשות הניקוח.

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 ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

<u>מרחק מציד</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
3.5 מ'	3 מ'	קו החשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו
20 מ'		(קיים או מוצע)
		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
35 מ'		(קיים או מוצע)

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 שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבוד לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל עורקי ניקח, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

## **2. אספקת חשמל**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל ורשת 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"9). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה יקבעו בתיאום 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 לדרכ 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.

לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להציא גבול עם קו בנין 00.0) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

**4.3. סלפון ומערכות -** בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.

## **4.4. רשתות ציבוריות**

תקבענה הדרכים ויובטחו הסיידורים לביצוע ישור, מילוי וניקח הקרקע, הנחת קווי המים, הביוב, התקשרות, הטלפון הסלולרי, התאורה וסילוק האשפה, הכל לשביעות דצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב, וניקח, 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 ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

6.1 היתר 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 הזיתות הגדרות בק. מ. 1:100 ( כולל פרטים אופייניים בק.מ. 1:10 ) ומיקום מיכל האשפה .

6.3 תעודת גמר – לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל , ביוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיה, צבע, בניית גדרות בחזית הכביש, גומחות וכד' , הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרוך המוסמכות לרבות להסדרת תחנה להעלאת והורדת תלמידים.

### 7. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב לחוק התכנון ובניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחזית.

### 8. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965.

### 9. הגבלות בניה לגובה בגין שדה התעופה נבטים:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין שדה התעופה נבטים, הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית הינו עד לגובה +470 מ' מעל פני הים.

### 10. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התוכנית – מיד עם אישורה וסיומה לא יאוחר מתום 10 שנים מתחילת הביצוע.

פרק 4-

### חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוסם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו 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, און בחתימתנו על התכנית מכרה או הודאה בקיוס הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידו מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כל שהן בשטח, מאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עמ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מוקדה מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מהוו הדגום מינהלת הבדואים תאריך 17/1/07

בעל הקרקע:

יעקב קינד  
אהוד אל כמלפיו  
מינהלת הבדואים

זם התוכנית

פוקרא ואיד  
אדריכל  
מ.ר. 89036

עורך התוכנית: