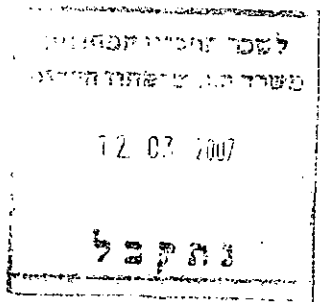


~~6005564~~
6005564

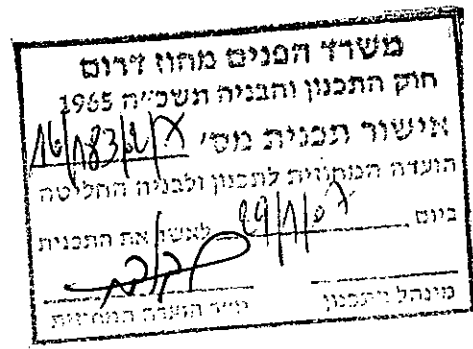


דף הסבר לתכנית 16/183/02/7

שכונה 15 נמצאת במרכז היישוב לקיה. השכונה תחומה ע"י שכונה 7 ממערב שכונה 8 מדרום, שכונה 14 וואדי מצפון ושכונה 13 ו 16 ממזרח. התכנית מתבססת על תכנית המתאר של לקיה ולוקחת לתחומה שטחים משכונה 7 ומתאימה את התכנון והחלוקה לשכונה המוצעת. התכנית יוצרת תתי מתחמים פנימיים ואינטימיות חמולתית לצד מערכת מרכזית ומרכז הקושר את כל חלקי השכונה. התכנית מציעה שינוי במתווה צירים מתאריים צפון דרום ומזרח מערב וכן חיזוקם ויצירת ערך נוסף לאותם צירים ע"מ להתאים לתכנון האב הכולל ביישוב וכן טיפול בציר הוואדי הצפוני לתכנית. התכנית יוצרת אופציות עתידיות להרחבה והתחברויות לשכונה הן במתן אפשרויות לתוספת מגרשים בשטחים חקלאיים פנים שכונתיים והן בהתחברויות לשכונה מדרום וממזרח.

תכולת התכנית כוללת:

- 115 מגרשים המיועדים ל 4 יח"ד לכל מגרש. סה"כ 460 יח"ד.
- 26 מגרשים המיועדים ל 2 יח"ד לכל מגרש. סה"כ 52 יח"ד.
- 37 מגרשים המיועדים ל 4 יח"ד לכל מגרש + חזית מסחרית. סה"כ 148 יח"ד.
- 35 מגרשים המיועדים ל 4 יח"ד לכל מגרש + עורף חקלאי. סה"כ 140 יח"ד.
- 4 מגרשים המיועדים לבניה רוויה עד 3 קומות, 18 יח"ד ב 3 מגרשים ועוד 24 יח"ד. סה"כ 78 יח"ד.
- סה"כ 878 יח"ד.
- 2 מגרשים מסחריים, מגרש לבית ספר תיכון, שני מגרשים לבית ספר יסודי ומגרשים למוסדות קטנים כגון: גני ילדים, מעונות, מסגד ומועדון נוער עפ"י פרוגרמה שכונתית.



16/183/02/7
5663
10/5/07

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים
מועצה מקומית לקיה

תכנית מתאר מס' 16/183/02/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 10/183/02/7, 11/183/02/7, 13/183/02/7 ולתכניות מפורטות

מס' 362/03/7, 1/362/03/7, 7/מק/2014, 6/363/03/7 (תרש"צ 4/28/4), 432/03/7

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

- הוראות התוכנית -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	לקיה - שכונה 15 נ.צ מרכזי 581000,187200
גושים וחלקות:	100217/1 חלקה 1(חלק), 100217/3 חלקה 1(חלק), 100220/5 חלקה 4 (חלק), גוש 100447 חלקות: 79, 77, 76 (חלק), 57-70.
גושים וחלקות עפ"י רישום ישן:	
	חלק מחלקה 10 מגוש 3 כתף ב"ש הרשומה בספר 9 ב"ש דף 16.
	חלק מחלקה 8 מגוש 4 כתף ב"ש הרשומה בספר 9 ב"ש דף 97.
שטח התכנית:	592.036 דונם
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל.
המגיש:	מינהל מקרקעי ישראל - המינהלת לקידום הבדואים בנגב דרך חברון 60, ת.ד. 17060 באר שבע
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616) שד' שזר 21 ב"ש טל. 08-6270689 פקס. 08-6209126
תאריך:	8.2.07

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 16/183/02/7 שינוי לתכנית מתאר מס' 10/183/02/7 ,
11/183/02/7 , 13/183/02/7 ולתכניות מפורטות מס' 1/362/03/7, 7/מק/2014, 362/03/7,
6/363/03/7 (תרש"צ 4/28/4), 432/03/7 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרות התכנית

1. תכנון שכונת מגורים חדשה בישוב הבדואי לקיה, קביעת ייעודם ושימושים של השטחים והתווית דרכי הגישה.
2. קביעת ייעודי קרקע לאזורי מגורים א', לאזור מגורים א' עם חזית מסחרית, לאזור מגורים א' (חקלאיים) לדרכים, לשטח לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולאזורי מסחר.
3. קביעת מס' יח"ד מירבי לאזורי מגורים ל – 878 יח"ד.
4. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.
7. קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.

3. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .
- א. 17 דפי הוראות בכתב – (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ.2000:1. (להלן התשריט).
 - ג. נספח בינוי ונוף מנחה בק.מ. 2000:1
 - ד. נספח תנועה מנחה בק.מ. 2500:1

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה תכניות מתאר מס' 10/183/02/7, 11/183/02/7, 13/183/02/7 ותכניות מפורטות מס' 1/362/03/7, 7/מק/2014, 362/03/7, 6/363/03/7 (תרש"צ 4/28/4), 432/03/7 בתחום גבולות תכנית זו.

6. תכליות ושימושים

6.1. אזור מגורים א'

תכליות ושימושים מותרים – מבני מגורים, חניה מקורה, מחסנים לשימוש המגורים.

הוראות מיוחדות

א. מגרשים עד 800 מ"ר - תותר 2 יח"ד בבניין אחד בלבד.

ב. מגרשים מעל 800 מ"ר - מגרשים אלו ישמשו ל 4 יח"ד ב 2 בניינים.

ג. במגרש בו מותרות לבניה 4 יח"ד, יינתן היתר בניה ל - 2 יח"ד הראשונות עפ"י תכנית בינוי המאפשרת השלמת בניה עתידית של 2 יח"ד הנותרות (הבניין השני). בניה בשלבים של יחידות דיור תתחיל בציידם הפונה לכביש של המגרשים ולא תעבור את קו מחצית המגרש. בניית שלב א' במגרש תתבצע עד מחציתו.

ד. המרחק בין בניינים סמוכים בשטח המגרש לא יקטן מ' 6 מטר, למרות הנ"ל תינתן אפשרות להצמיד את 2 הבניינים בקו בנין אפס בהסכמת השכנים.

ה. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

6.2. אזור מגורים א' עם חזית מסחרית

תכליות ושימושים מותרים – מבני מגורים, חניה מקורה, מחסנים לשימוש המגורים, משרד בייתי ומסחר בחזית הקדמית הפונה אל הכביש.

הוראות מיוחדות

א. על אזור זה יחולו כל ההוראות הנוגעות לאזור מגורים א' במגרשים מעל 800 מ"ר ובנוסף תותר מסחר קמעונאי ושירותי משרד אישיים בקומת הקרקע של חזית בנין המגורים הפונה אל הדרך, בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר. המיקום מסומן בתשריט ע"י קו סגול שהוראתו במקרא התשריט "חזית מסחרית".

- ב. השימושים המסחריים – יותרו שימושים מסחריים המתאימים לסביבת מגורים. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הוועדה המקומית להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. לא יותרו שימושי מלאכה, תעשייה, מוסכים ותחנות דלק. לא יותר אחסון או מכירת חומרים מסוכנים או שימוש בחומרים מסוכנים (עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים).
- ג. כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ד. גובה מינימלי לחזית מסחרית יהיה 2.70 מ'.

6.3. אזור מגורים א' (חקלאיים)

תכליות ושימושים מותרים – מבני מגורים, חניה מקורה, מחסנים לשימוש המגורים ומחסנים חקלאיים

הוראות מיוחדות

- א. על אזור זה יחולו כל ההוראות הנוגעות לאזור מגורים א' במגרשים מעל 800 מ"ר ובנוסף תותר הקמה של מחסנים בחלקו העורפי של המגרש.
- ב. השימושים החקלאיים – יותרו שימושים חקלאיים המתאימים לסביבת מגורים ואינם מהווים מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם באישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו שימושי מלאכה, תעשייה, מוסכים ותחנות דלק. לא יותר אחסון או מכירת חומרים מסוכנים או שימוש בחומרים מסוכנים (עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים).
- ג. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

6.4. אזור מגורים ג'

תכליות ושימושים מותרים - מגורים עד 3 קומות, מחסנים לשימוש המגורים ומתקנים טכניים.

הוראות מיוחדות

- א. שטח משותף - השטח המיועד לגינון משותף יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח שלא ישמש לחניה או גינון משותף, ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.

- ב. חדר מדרגות יהיה פנימי בלבד.
- ג. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

6.5. אזור מסחרי

תכליות ושימושים מותרים - מסחר בעל אופי שכונתי.

הוראות מיוחדות

- א. השימושים המסחריים – יותרו שימושים מסחריים המתאימים לסביבת מגורים. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הוועדה המקומית להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. לא יותרו שימושי מלאכה, תעשייה, מוסכים ותחנות דלק. לא יותר אחסון או מכירת חומרים מסוכנים או שימוש בחומרים מסוכנים (עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים).
- ב. המבנים במגרש 602 יוקמו כך שיהוו חציצה בין מבני מגורים במגרשים השכנים לבין בריכת השחיה במידה ותוקם בתחום המגרש.
- ג. במקומות מתחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ומבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במגורים ומבני חינוך ובריאות סמוכים. (קיימים ומתוכננים)
- ד. אחסון חומרים מסוכנים במגרש מותנה באישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.
- ה. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי מבני ציבור ומסחר".

6.6. שטח לבנייני ציבור

- א. תותר בניית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, תרבות, דת, בריאות. מגרש 961 ישמש לביה"ס תיכון ומגרשים 955 ו 960 ישמשו לבתי ספר יסודיים.
- ב. יותר שטחי גיגון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה.
- ג. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזור מבני ציבור ומסחר".

6.7. זרכים

ישמשו לתנועת רכב, הולכי רגל, מדרכות, חניות, גינון, מתקני דרך ותשתיות תת ועל קרקעיות. לא תותר כל בניה בתחום הדרך.

6.8. שטח ציבורי פתוח

תכליות ושימושים מותרים: גן ציבורי, מגרשי קט רגל, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק לילדים ומערכות תשתית תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ.

6.9. שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי

כמפורט לגבי שטח ציבורי פתוח. פיתוח השטח יעשה באופן אקסטנסיבי, שידרוש תחזוקה מועטה וכמות מים קטנה להשקיה. תובטח הסדרת ערוץ הנחל באופן ידידותי לסביבה ובטיחותי להולכי רגל ולילדים. לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ.

6.10. שטח חקלאי

בשטחים אלו יותרו פעילויות חקלאיות שאינם מפריעות לסביבת המגורים ובכלל זה נטיעות וגידולי שלחין. שטח זה מיועד בעתיד לחלוקה למגרשים עפ"י צרכי התושבים. תותר חלוקת השטח ליחידות משנה עפ"י חלוקה משנה משפחתית. ייאסר השימוש בחומרי הדברה העלולים להזיק לאכלוסיה במגורים הסמוכים והקמת לולים, דירים ורפתות וכל גידול בע"ח לצורך מסחרי. בשטח החקלאי לא תותר כל בניה.

6.11. שטח ספורט

תכליות ושימושים מותרים: מגרשים פתוחים ומקורים, חדרי כושר, מלתחות, טריבונות, משרדים לשרות האתר ומערכות תשתית תת ועל קרקעיות. במקומות מתחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ומבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במגורים ומבני חינוך ובריאות סמוכים. (קיימים ומתוכננים)

6.12. שבילים להולכי רגל

תכליות ושימושים מותרים: שבילים, פיתוח סביבתי, פינות ישיבה ומערכות תשתית על ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בתחום השביל.

6.13. אזור מגורים מתארי

שטחים המוגדרים בייעוד מתארי יישארו במצבם הנוכחי עפ"י תכנית המתאר ויתוכננו במסגרת המשך תכנון שכונות המגורים ביישוב. בתכניות מפורטות לאזוריים המתארים ינתנו הנחיות ושלביות להריסת המבנים המסומנים להריסה.

6.14. חניה ציבורית

שטח החניה הציבורית ישמש לכל אשר מוגדר בסעיף "דרכים" כאשר התכלית הראשית מיועדת לחניון מבקרי מגרשי הספורט.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ג. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. היתרי בניה לכל מגרש בתחום התכנית ינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה על אותו מגרש. למרות האמור להעיל ובתאום עם מהנדס הוועדה, ניתן לאשר זחיית ההריסה עד קבלת אישור לאכלוס הבניין.
- ה. סידורים לנכים - קבלת היתר בניה למבני ציבור ומסחר, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ו. לא ינתנו היתרי בניה עד לביצוע מערכות הניקוז והמוצאים כפי שיאושרו ע"י רשות הניקוז ומהנדס הוועדה המקומית.

- ז. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין התואמים לכמות שהוערכה.
- ח. היתרים לפיתוח השטח יינתנו רק לאחר סיום ביצוע פתרון לפסולת יבשה לישוב לקיה מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ט. היתרים לפיתוח השטח יינתנו רק לאחר תחילת העבודות לבניית מכון לטיהור השפכים. היתר אכלוס יוצאו לאחר גמר בניית מכון הטיהור ותחילת הזרמת השפכים למכון.
- י. היתרי בניה למגרשים הסמוכים לדרך מס' 1 יינתנו, לאחר שיובטח כי המבנה יהיה בחיפוי אבן ובעל חזית אדריכלית נאותה.
- יא. היתרי הבניה למגרשים הגובלים במגרש מס' 716 ו 707 (אזור הואדי) יינתנו, לאחר שיובטח הקמת קיר אחורי (לכיוון הואדי) בגובה 1.2 מ' בציפוי אבן. היתרי בניה יותנו באישור תכנית פיתוח לואדי ובנקיטה באמצעים להבטחת מניעת פגיעה בערוץ הנחל בעת ביצוע העבודות לפיתוח המגרשים ולאחריהן. בתכנית הפיתוח תובטח מניעת פגיעה בערוץ הנחל הסמוך למגרשים (לרבות מניעת דרדרת ועודפי עפר לכיוון הנחל).
- יב. היתר בניה למגרשים מסחריים מס' 601 ו 602, יינתן בכפוף לאישור תכנית בינוי כוללת למגרש בסמכות וועדה מקומית.
- יג. שטח הספורט – היתר בניה להקמת בניין על מגרש הספורט לא יוצא אלא לאחר שהוגשה ואושרה ע"י הוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח השטח. תכנית הבינוי והפיתוח תלווה בנספח אקוסטי שיוכן עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויוגש לאישורו. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מתקנות מניעת מפגעים – רעש במגורים ובמבני חינוך ובריאות סמוכים (קיימים ומתוכננים).
- יד. תנאי להיתר בניה לפיתוח השטח, הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחומי דרכים ושצ"פים.
- טו. פיתוח מגרשי המגורים בתחום התכנית יעשה בד ובד עם פיתוח שטחי השצ"פ.

8. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף

8.1 הנחיות בניה ועיצוב לאזורי מגורים

- א. הבניה בכללותה תתאים עצמה לאופי הנוף ולתוואי השטח. גמר חזיתות הבניינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר – באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפת.
- ב. גדרות המגרשים - רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב, אך ניתן ליצור גיוון בסוגי הגידור לסוגי מבנים שונים. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח או אבן) באישור מהנדס המועצה.
- ג. צורת הגג - יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים או מקומרים. ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים. בגג שטוח יהיה המעקה מבניה ומפלס העליון שלו לא יעלה על $+1.30$ מ' מעל פני הגג הסופיים. תותר יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעיל ביחס לגובה הבנין ולשטח הבניה. בגג המשופע יהיה הכיסוי העליון ע"י רעפים.
- ד. מצללות – יהיו כהגדרתן בחוק התכנון והבניה. המצללות לא יבלטו מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מצללות יבנו מבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבניין עבור המצללה.
- ה. צנרות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ו. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- ז. מתלי כביסה - מתלי כביסה בחזיתות הרחוב יוסתרו. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- ח. שילוט פרסומת - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים. שילוט פרסומת במגרשים הכוללים חזית מסחרית יתוכנן מראש באופן אחיד ויאושר על ידי מהנדס המועצה.

ט. גומחות לתשתיות (פילרים) - הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.

י. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.

יא. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש, יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.

8.2 הנחיות בניה ועיצוב לאזור מבני ציבור ומסחר

א. הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף. ולתוואי השטח. גמר חזיתות הבניינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפח.

ב. קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן מקומית חלוקי נחל או מבטון בגימור – בטון חזותי, חלק או מסותת או בטיח. הקירות יהיו מפולסים. הגובה המרבי הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מ'. ולא יפחת מ- 0.6 מ'. גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך. הגדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת. בחזית קדמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר. בגבולות שבין מגרשים ובגבול אחורי של מגרש מותרים קירות תמך או קירות גדר או גדרות או בשילובם.

ג. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.

ד. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.

ה. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.

ו. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מרבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.

ז. בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.

ח. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

9. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. במגורים צמודי קרקע תהיה חובה לסמן בהיתר הבניה מיקום לשתי חניות ליח"ד. בסמכות ועדה מקומית לאשר בניה בפועל של מקום חניה אחד בלבד בעת בניית בניין המגורים על המגרש.

10. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

11. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

12. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

א. מצב קיים לפי תכנית 11/183/02/7, מגרשים 325-338

קווי בניין	מס' קומות מרבי	תכנית מרבית	זכויות בניה ב %				מס' יח"ד במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	ייעוד			
			סה"כ	מטרת שרות	מטרה עיקרית	מקום							
קדמי - כמסומן בתשריט צדדי 3.0 מ' אחורי 3.0 מ'	+ 2 עלית גג + מרתף או ק. עמודים	+ 45% 100 מ"ר	52% 100+	+ 5%	40%	מעל	4	800	, 327-325 331, 330 , 335, 334 338	אזור מגורים א'			
				מ"ר							הקרקע		
			50+	+ 5%	40%	מתחת					2	560	, 329, 328 , 332, 333 336
				מ"ר									

לפי תכנית 1/362/03/7

קווי בניין (3) (7) (8) (10)	גובה קומות מרבי ב מ' (7) (8) (10)	מס' קומות מרבי	תכסית מרבית	זכויות בניה ב %			מס' יח"ד במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	ייעוד	
				סה"כ	מטרת שרות	מטרה עיקרית					
כמסומן בתשריט	7.5 8.5 (5) (2)	2	30	45	5 (4) (10)	40 (6)	מעל הקרקע	2	800	236-232 407	אזור מגורים א'

הערות:

1. רוחב חזית מינימלית 18 מ'
2. לבניין עם גג משופע. גובה בניין מרבי 8.5 מ'
3. קו בניין למבנה עזר 3.0 מ', 3.5 מ' כפוף לסעיף 2.2.2.
4. שטח בניין למבנה עזר 5% למטרת שרות.
5. גובה מרבי למבנה עזר 2.75 מ' – גובה חיצוני
6. תוספת למבנים עבור מסחר 70 מ' כפוף לסעיף 2.2.3 למטרה עיקרית.
7. למגרשים פינתיים אין קו בניין אחורי, אלא קדמי וצדדי בלבד.
8. לחניה מקורה יהיו קווי בניין קדמיים וצדדיים 0.0 מ'.
9. שטח חניה מקורה עד 18 מ"ר.
10. למגרש 236 קו בניין אחורי 3.0 מ'.

לפי תכנית 362/03/7

קווי בניין	גובה קומות מרבי ב מ' (2) (5)	מס' קומות מרבי	תכסית מרבית %	זכויות בניה ב %			מס' יח"ד במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	ייעוד	
				סה"כ	מטרת שרות	מטרה עיקרית					
לחזית כמסומן בתשריט צדדי 3.0 מ' אחורי 10 מ'	7.5 8.5 (2) (5)	2	30	45	5 (4) (10)	40 (6)	מעל הקרקע	4	800	2014/מק/5 213-205 228-223 238, 237 362/03/7 ,222-214 ,231-229 298-239	אזור מגורים א'

הערות:

1. רוחב חזית מינימלית 18 מ'
2. לבניין עם גג משופע. גובה בניין מרבי 8.5 מ'
3. קו בניין למבנה עזר 3.0 מ', 3.5 מ' כפוף לסעיף 2.1.2.
4. גודל מבנה עזר 5% משטח המגרש וגובהו המרבי לא יעלה מעל 2.75 מ'.
5. גובה מרבי למבנה עזר 2.75 מ'
6. תותר בניית מחסן בנפרד מבניין המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדי ואחורי של 0.0 מ' או 3.0 מ'
7. למגרשים פינתיים אין קו בניין אחורי, אלה קדמי וצדדי בלבד.
8. לחניה מקורה יהיו קווי בניין קדמיים וצדדי 0.0 מ'.

ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע :

קווי בניין (1) (2)(3)(4)	מס' קומות (2) (3)	שטחי בניה מרביים במגרש במ"ר						מס' יח"ד למגרש ושימוש	שטח מגרש מזערי (במ"ר)	מגרש מס' מס'	שם האזור
		תכסית	סה"כ שרות + עיקרי	שטח שירות (5)		שטח עיקרי					
				מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה				
כמסומן בתשריט	3 קומות + מרתף	220	580	80	80	-	420	2	500	226-201	אזור מגורים א'
		440	1160	160	160	-	840	4	800	115-1	
כמסומן בתשריט	3 + מרתף	500	1230	160	160 מגורים + 10 למסחר	-	840 למגורים + 60 למסחר	4	800	337-301	מגורים א' + חזית מסחרית
כמסומן בתשריט	3+מרתף	500	1280	160	160 מגורים + 60 לצרכים חקלאיים	-	840 למגורים + 60 לצרכים חקלאיים	4	800	435-401	מגורים א' (חקלאיים)
כמסומן בתשריט	3 קומות + מרתף	1600	5270	600	1070	-	3600	24	2,500	501	מגורים ג'
		1000	3900	400	800	-	2700	18	504-502		
0 לכל הכיוונים	1	700	700	-	200	-	500	מרכז ספורט	5,000	1000	שטח ספורט
כמסומן בתשריט	2 קומות	600	700	-	200	-	500	גני ילדים, מועדון, מסגד	1,000	954-951 959-956	שטח לבנייני ציבור
		4000	5000	-	1500	-	3500	בי"ס יסודי	8,000	960, 955	
		8000	12000	-	4000	-	8000	בי"ס תיכון	22,000	961	
כמסומן בתשריט	2 קומות + מרתף	1000	1200	200	400	-	600	מסחר	1,500	601	שטח למסחר
		1500	2400	400	600	-	1400	שכונתי	3,000	602	

הערות לטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה – מוצע:

1. מרחק מינימלי בין בניינים בתוך המגרש 6 מ'
2. קו בניין קדמי וצידי לסככת חניה 0.0 מ'.
3. תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הבנוי מעליו. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 0.90 מ' מפני הקרקע סמוכים.
4. במגרשים בהם מותר לבנות 2 בניינים ו 4 יח"ד, קו בניין צדדי יהיה 3 מ' לצד אחד ו 6 מ' בצד בו יסומן המעבר לחלקו האחורי של המגרש. בקומות העליונות ניתן יהיה לבנות עד קו בניין 3 מ' משני צידי המגרש.
5. שטחי שרות מעל מפלס הכניסה ישמשו לממ"ד, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, מחסנים וחניה מקורה. שטחי שרות מתחת מפלס הכניסה ישמשו חניה, ממ"ד מחסנים, חדר כביסה וחדר הסקה.

13. עתיקות:

- א. פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב בחוק העתיקות.
- ב. שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- ג. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

14. הנחיות כלליות לתשתיות

14.1 הנחיות כלליות לתשתית הנדסית

1. תשתיות חשמל (למעט קוי מתח גבוה), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות ועיליות. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
2. במידת הצורך, במגרשים שאינם מיועדים למגורים, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקוי בנין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים.

14.2 ניקוז

1. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה בעדיפות ע"י חלחול בלימנים או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים ותעלות- כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפני שיטפונות, הכל עפ"י נספח הניקוז ובתאום עם רשות הניקוז האזורית.
2. המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, שטח ציבורי פתוח, או שטח חקלאי.
3. גובה ± 0.00 של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכיוון מערכת הניקוז.

14.3 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. המערכת תחובר למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.

14.4 מים

1. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקונו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.
2. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

14.5 סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מכלי אשפה ימוקמו במסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית בינוי ופיתוח.

14.6 תשתיות חשמל ותקשורת

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
2. קווי חשמל יהיו עיליים בכל שטח התכנית.
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 בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	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		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		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 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

הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, 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 ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התוכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

15. הנחיות לשמירת איכות סביבה.

- 15.1 **מניעת מפגעים** - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 15.2 **פינוי הפסולת בשטח התכנית** - תנאי למתן היתר בנייה במגרש, היינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. הפינוי יעשה לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- 15.3 **פסולת** - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- 15.4 **חומרים רעילים ומסוכנים** - לא יותר אחסון או מכירת חומרים מסוכנים או שימוש בחומרים מסוכנים (עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים).
- 15.5 **עודפי קרקע** - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס הוועדה. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

16. תאריכי ושלבי הביצוע -

התכנית תבוצע תוך 20 שנים, מיום אישורה הסופי.

שרשנסקי-מרש אדריכלים בע"מ
י"ד' עז"ר ז' האר-שבוע 84894
טל' 07-6270689

חתימת המתכנן

אין לנה התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות.
חתימתנו קינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל תוהה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מואהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הסרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ע"פ כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מיגחל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הבדואים

תאריך: 5/3/07

יגאל קרני
אדריכל
מינהלת הבדואים

חתימת בעל הקרקע

מינהלת הבדואים

חתימת המגיש

יונה אור-סבוראי
מרכזת תכנון
מינהלת הבדואים