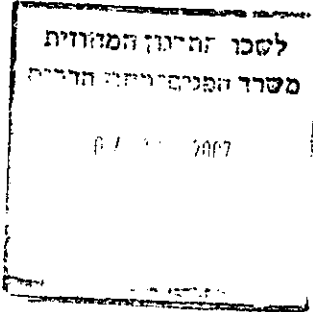


6005716

מחוז הדרום

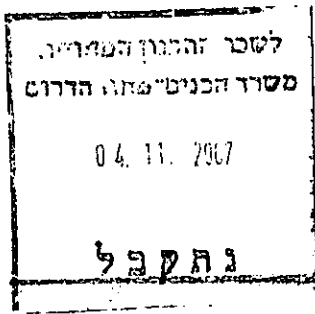
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת מס. 18/172/02/7



שינוי לתכנית מתאר מס' 1/172/02/7 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית



מס' חלקה מס' גוש 100058 בהסדר 100059 בהסדר 100399 2 (חלק)

11.287 דונם

שטח התוכנית:

המועצה המקומית תל-שבע - ת.ד. 3 תל-שבע. מיקוד 84950 טל. 08-6293912, פקס. 08-6293952 -חאדר אל שיך ת.ד. 10, תל-שבע. מיקוד 84950 נייד: 050-5287337

מגיש התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הדרום קריית הממשלה, רח' התקווה 4 באר-שבע. טל: 08-6264333

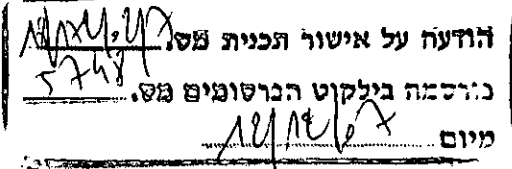
בעל הקרקע:

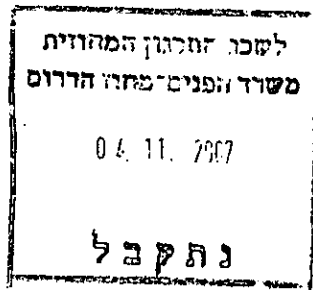
משה אורון- אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 9860 ינהל התכנון מ.ע. אורון אדריכלים בע"מ. הגת 2, פארק תעשייה עומר, 84965 טל. 08-6469065, פקס. 08-6900329

עורך התוכנית:

ינואר 2004, עדכון: יוני 2007

תאריך:





מבוא לתוכנית מפורטת מס' 18/172/02/7

תל שבע, תוספת מגרשים בשכונה מס' 1

בהמשך לפסק-דין של ביהמ"ש השלום בבאר שבע, מתאריך 26 בדצמבר 1999, המועצה המקומית תל-שבע, יזמה תוכנית להקצאת 2 מגרשים נוספים למשפחת חדר אל שייך בשכונה מס' 1, בצמוד לגדה הצפונית של נחל גז. התוכנית כוללת, בין היתר, הקצאת מגרש למבנה ציבור במטרה להקים במקום גן ילדים, לשתי כיתות גן. שטח המגרשים המיועדים למגורים-א', מגיע לכ- 1,540 מ"ר וכ- 1,750 מ"ר. בכל מגרש תותר בניית 2 מבנים בני 3 קומות, ובכל מבנה יח' דיור לקומה. החניות ייבנו עפ"י תקן ויוסדרו בתוך שטח המגרשים בלבד. עפ"י התוכנית המוצעת, הפרויקט יושלם בתוך 5 שנים ממועד תוקף התוכנית.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 18/172/02/7 שינוי לתכנית מתאר מס' 1/172/02/7

2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן – הוראות התכנית)
- ב. תשריט בקנ"מ. 1:1000 (להלן התשריט)
- ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500

3. יחס לתכניות קודמות:

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 1/172/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

4. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מטרת התכנית:

- הקמת שני מגרשי מגורים א' ושטח לבנייני ציבור בשכונה 1 כמפורט להלן:
- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - ב. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח "מתארי" לאזור מגורים א' (מגרשים 225, 226) ולשטח לבנייני ציבור (מגרש 901) דרכים וחניות.
 - ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' למגרש 225-750 מ"ר מתוכם 660 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ולמגרש 226 - 770 מ"ר מתוכם 680 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
 - ד. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח לבנייני ציבור ל-410 מ"ר מתוכם 350 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
 - ה. קביעת התכליות והשימושים.
 - ו. קביעת התנאים למתן היתרי בניה והנחיות כלליות לתשתיות.
 - ז. קביעת שלבי ביצוע התכנית

6. תכליות ושימושים:

- א. אזור מגורים א':
 - במגרשים אלה תותר הקמת 2 בתים למגורים, בכל מגרש, צמודי קרקע בגובה 3 קומות כולל מבנה חניה. לא תותר בנית מחסן כמבנה נפרד במגרש. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מבית המגורים. ניתן לבנות 3 יח"ד במבנה אחד, סה"כ 6 יח"ד במגרש. המרחק בין הבתים, על אותו המגרש, לא יקטן מ-6 מ', תותר הצמדת שני המבנים עם קיר משותף.
 - גובה מרבי: 12.5 מ' עבור מבנה עם גג שטוח ו-14.0 מ' עבור מבנה עם גג שיפועי. הגובה מתייחס מפני אבן שפה הגבוה שבחזית המגרש.
 - מפלס הרצפה: גובה פני הרצפה בכניסה למבנה במפלס 0.00 ± יהיה בגובה 50 ס"מ מעל פני השוואה הגבוהה בגבולות המגרש. בכל מקרה לא יותר התקנת שוחות ביוב בגבולות המגרש הנמוכה ממפלס השוואה העירונית.

ב. שטח לבנייני ציבור

שטח זה מיועד לגן ילדים של 2 כיתות ולמועדון נוער. כמו כן, יותר שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ואחזקתם של בנייני הציבור ובכללם מערכות תשתית עילית ותת-קרקעית.

ג. דרכים:

ישמשו לתנועת רכב מוטורי, מדרכות להולכי רגל, מתקני דרך ותשתיות עיליות / או תת-קרקעיות ותיאסר בניה כלשהיא.

ד. שביל להולכי רגל:

ישמש את ציבור הולכי הרגל. יותרו עבודות פיתוח שונות כגון- רהוט רחוב, ריצופים ונוי, מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות, התקנת עמודי תאורה עירונית ומתקנים למניעת כניסת רכב למעט רכב חירום. לא תותר כל בניה והקמת מבנים מכל סוג.

ה. שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, נטיעות וגינון לטיפוח נופי והסדרת ניקוז הקרקע ודיפון גדות הנחל ע"פ הוראות התכנית להסדרת נחל גז ותיאום עם רשות הניקוז. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

ו. חניה ציבורית:

תותר חניה לרכב פרטי בלבד. תותר התקנת עמודי תאורה עירונית, מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות, מתקנים ניידים לריכוז אשפה ומתקני בטיחות כנדרש. לא תותר כל בניה והקמת מבנים מכל סוג.

7. תנאים להוצאת היתרי בנייה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- היתרי בנייה ינתנו לאחר אישור תכניות תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- הגשת תכניות סניטאריות, כולל חיבור לקיים.
- היתרי בניה ינתנו לאחר ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה על אותו המגרש.
- טופס 4 ינתן לאחר בניית קיר בחזית הקדמית והאחורית של המגרש.
- תנאי להיתר בניה: הסדרת הנחל בתיאום עם רשות הניקוז.

8. הנחיות בינוי לעיצוב אדריכלי:

קירות גדר בחזית הקדמית והאחורית יבנו מאבן מסותתת עד גובה 1.60 מ' מפני המדרכה.
גימור הבתים יהיה מחומרים ברי קיימא לטווח ארוך כגון: אבן, קרמיקה, גמר טיח או עץ. לא תותר בניה מהחומרים הבאים: פלסטיק, פחים וחומרים מסיבים סינטטיים דוגמת P.V.C או פיברגלאס.

9. תשתיות:

התשתיות תהיינה תת קרקעיות:

- א. מים - בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
- ב. ביוב - בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו יחובר לרשת הביוב העירוני.
- ג. ניקוז ותיעול - בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

ד. טלפון - בהתאם להנחיות חברת בזק ובאישורה.

ה. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן,
 שימדדו מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט
 ביותר של המבנה.

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים
 אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור
 והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.

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 לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים,
 ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם
 ח"ח 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 בתיאום עם ח"ח- מחוז הדרום.
 היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י ח"ח, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור
 מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הגדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה
 בתנאים שיקבעו ע"י ח"ח.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לח"ח זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-
 קרקעיים וגישה חופשית לרכב של ח"ח אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם ח"ח לפני תחילה
 התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא
 יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם
 עם ח"ח.

10. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

11. הפקעה לצורכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

12. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג' חוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 ע"י מודד מוסמך.

13. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

קווי בניין	מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מרבי	כיסוי קרקע (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות (מ"ר)	זכויות בניה לחלקה/למגרש (במ"ר)			מס' מגרש	היעוד
					שירות	עיקרי	מיקום		
כמצוין בתשריט	6	3	270	750	90 (1)	660	מעל הקרקע	225	אזור מגורים א'
							מתחת לקרקע		
כמצוין בתשריט	6	3	270	770	90 (1)	680	מעל הקרקע	226	ב' ג' ד'
							מתחת לקרקע		
כמצוין בתשריט		2	410	410	60	350	מעל הקרקע	930	שטח לבנייה ציבור
							מתחת לקרקע		

הערות:

1. שטחי השירות יכללו:

- מחסן דירתי
- מרחב מוגן דירתי / קומתי

14. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. שטח התכנית יפותח בד בבד עם הסדרת הנחל והקמת הטיילת ע"י המועצה המקומית ובתיאום עם רשות הניקוז.

15. חתימות:

המועצה המקומית תל-שבע
ת.ד 3, תל-שבע. מיקוד 84950

מגיש התכנית:

~~אינג' מנחם אזולאי
מהנדס מ.מ.
תל-שבע~~

חאדר אל שייך
ת.ד 10, תל-שבע. מיקוד 84950

Handwritten signature and scribbles

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנות כל זכות ליוחס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקעה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכויות/שטח הנדון /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 הכסול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הפרה או הדאה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי נוי שרכש מאיתנו על מיו זכויות כל שתן בשטח, /או ועל כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מקודמת מבט ע"י *Handwritten signature*

מיינהל מקרקעי ישראל
מס'ו הדרום -
מחלקת חבדואים
מינהל מקרקעי ישראל
רח' התקווה 4, באר-שבע
קריית הממשלה.

Handwritten signature
בעל הזרקה:

משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים
מ.ע. אורון אדריכלים בע"מ
הגת 2, פארק תעשייה עומר, 84965
טל: 08-6469065, פקס: 08-6900329

עורך התכנית:

~~מ.ע. אורון אדריכלים בע"מ
מס'ו רשיון 9860~~