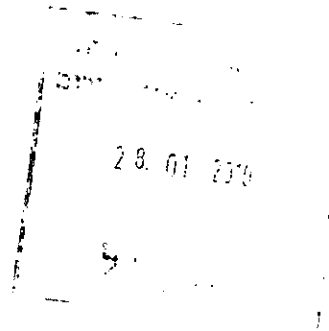


E001 תבע E10

מרחב תכנון מקומי שמעונים



תכנית מפורטת מס' 1/502/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 7 / במ / 174

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית

שינויי תכנון למגורים ומבני ציבור
תל שבע שכי 16

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 1502/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/1/09 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1502/03/7
נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6072
יום 24/3/09

מקום : תל שבע שכי 16

נפה : באר שבע

תאריך : 02.01.05 :

23.05.05

23.08.05

07.11.05

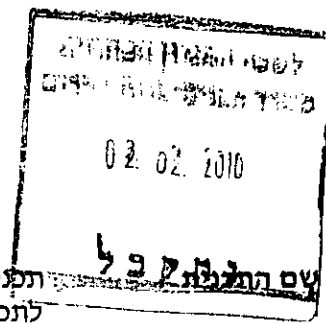
06.02.07

22.02.07

30.10.07

מבוא

בתכנית זו מתבצעים חילופי ייעוד בין 2 מגרשי מגורים לבין מגרש למבני ציבור. החילופים מתבצעים בין מגרשים הקרובים גיאוגרפית ובשטח במסגרת הסדר המוצע בין המנהלת לבין אחת המשפחות.



1. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/502/03/7 שינוי לתכנית מס' 174 / במ / 7.

2. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב, תשריט ערוך בק"מ 500 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **גוש** : 100058/3 חלקה 7 בחלק
4. **מגרשים** : 903, 327, 326
5. **שטח התכנית** : 3.679 דונם
6. **מגיש התכנית** : המנהלה לקידום הבדואים בנגב - מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 17060 באר שבע 84244 טל': 6232293-08 פקס 6289597-08
7. **עורך התכנית** : אריקה לאוב ארכי, ת.ד. 1291 באר שבע 84144, טל': 6209393-08 פקס 6209397-08
8. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל.
9. **מטרת התכנית** : הסדרת מבנים קיימים ע"י החלפת שטחים כמפורט להלן :
 א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
 ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' (מגרשים מס' 327, 326) לשטח לבנייני ציבור (מגרש מס' a 903)
 ג. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 903) לאזור מגורים א' (מגרש מס' a 327 ו-a 326).
 ד. קביעת שטחי הבנייה המירביים לאזור מגורים א' ל- 52% מתוכם 40% המהווים שטחים עיקריים.
 ה. קביעת שטחי הבנייה המירביים לשטח לבנייני ציבור ל- 75% מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.
 ו. קביעת התכליות והשימושים והנחיות כלליות לתשתית.
 ז. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
10. **יחס לתכניות אחרות** : התכנית מהווה שינוי לתכנית המפורטת מס' 7 / במ / 174 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
11. **ציונים בתכנית** : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
12. **תכליות ושימושים** :
 א. מבני ציבור : ניתן יהיה לבנות מבנה ציבור ביעוד של גן ילדים, תחנת שרות לאם ולילד, מעון, מסגד וכיו"ב. יותרו מס' מבנים במגרש. גובה צריח המסגד יהיה מכסי 20 מ'.
 ב. מגורים א': הנחיות עפ"י תכנית מס' 7 / במ / 174.
 על המגרש יותר לבנות עד 2 מבנים בהיקף כולל של 4 יח"ד. הבנייה תאפשר חלוקה ל- 2 מגרשים באמצעות תכנית חלוקה.
 המבנה הראשון יחויב בבנייה עד קו מחצית המגרש.

13. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

13.1 מצב קיים

הערות	קו בנין מינומלי			סה"כ % בניה מקסימלי	% בניה מקסימלי שירות	מס' קומות	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		שטח המגרש (דונם)	מס' מבנים	מספר המגרש	ציון בתשריט	אזור
	אזורי	קדמי	לקומות ב' הקרקע				לקומות הקומות						
חזית מסחרית	5	3	7	100+52 מ"ר	100+52 מ"ר	2	40	30	0.8	2	(B)	כתום	מגורים א'
	5	6	7	60	10	3	50	35	1.0	1	902-901	חום מותחם קו חום	בנינו ציפור

(B) מגרשים : (207-200), 209, (240-237), 247, (219-216), (229-227), (295-248), (299-297), (303-302),
(307-306), (313-310), (330-315), (342-332), 354.

13.2 מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכסית ב- %	סה"כ עיקרי + שרות ב- %	היקפי בניה מרביים במגרש				שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור
				ב- %		ב- %				
				מטרות שרות מעל לקרקע	מטרות עיקריות מתחת לקרקע	מטרות שרות מעל לקרקע	מטרות עיקריות מתחת לקרקע			
כמסומן בתשריט	2	45%	75%	15%	-----	60%	-----	1.600	903a	שטח למבני ציבור
	+2 מרתף	30%	52%	5% (1)	7% (2)	40%	-----	0.800	326a 327a	מגורים א'

הערות :

- (1) שטחי שירות כוללים : סככות, מבני משק בחצר, חניה מקורה, ממ"ד ו מחסנים, מחסנים ניתן יהיה לבנות בקו בניין אחורי וצדדי 0 .
- (2) שטחי המרתפים נכללים בשטחי שירות. ניתן לבנות בהם ממ"דים, מחסנים וחנייה. המרתף לא יחרוג מקו הבנייה מעל לקרקע.

14. תנאים למתן היתר בניה :

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

- 14.1.1 היתרי בניה למגרשי המגורים יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים עפ"י תכנית זו.
- 14.1.2 היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 14.1.3 היתרי בנייה יינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנייה לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי דין.

15. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בנייה.

16. תשתיות וחשמל

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

חשמל :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

17. הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

18. חלוקה ורישום :

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

19. הפקעות לצורכי ציבור :

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

20. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין התמימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקת ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית תכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, האו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקדת מבט תכנונית.

בעל חתימה
20.01.2010

21. חתימת ש"א
אתראית מחלקת תכנון
המנהלה לקידום הבדואים בנגב
מגיש התכנית
עורך התכנית

אונה