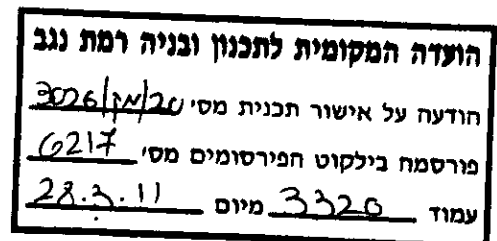
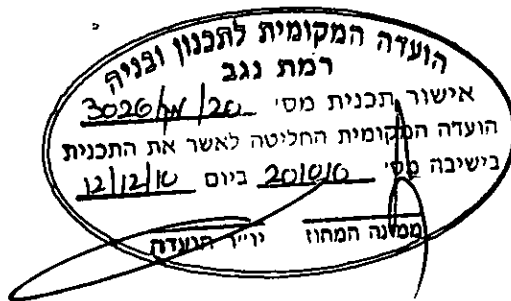


מחוז הדרום

מרחב תכנון – רמת הנגב

תוכנית מפורטת מס' 3026/מק/20 מ"ק איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



1.8.2010

מבוא

תוכנית זו משנה קטע מתכנית מס' 3010/מק/20 מבלי לשנות את זכויות הבניה. בקשתנו מתבססת על תיקון 43 לחוק התכנון והבניה סעיף 62 א'(א), סעיף קטן 1, סעיף קטן 4, סעיף קטן 9, וסעיף קטן 5. עפ"י תיקון זה, בסמכות הועדה המקומית לאחד או לחלק מגרשים מבלי לשנות את ה"שטח הכולל של כל יעודי קרקע", בנוסף משנה התוכנית קוי בנין ומוסיפה קומה תחתונה מתחת לכניסה הקובעת בלי לשנות את סך זכויות הבניה במגרשים.

1. שם התכנית: תוכנית מפורטת מס' 3026/מק/20 מ"ק איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מפורטת מס' 3010/מק/20 ולתכנית מתאר מס' 29/101/02/20.

2. מסמכי התכנית:
א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות לתכנית. (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריטים בק.מ. 50,000:1 וב.ק.מ. 2500:1, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. המקום:
נפה : באר-שבע
מקום : קיבוץ שדה בוקר
גושים : 39070
חלקי חלקות : 2,1

4. שטח התכנית: 39.06 דונם.

5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

6. מגיש התכנית: קיבוץ שדה בוקר.

7. המתכנן: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ. רח' הברזל B32 ת"א. טל : 03-6484860
פקס : 03-6484836.

8. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו משנה הוראות תכנית 3010/מק/20 ותכנית מתאר 29/101/02/20.
תכנית כפופה לתכנית מס' 3010/מק/20 ולתוכנית מתאר 29/101/02/20 למעט השינויים שנעשו בתכנית זו.

9. מטרת התכנית:
9.1 איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 1 ו-2 ע"י הגדלת מגרש 2 והקטנת מגרש 1.
9.2 שינוי בהנחיות הבניה ע"י הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בהתאם לסעיף 61 (א')/5) בלי לשנות את סך זכויות הבניה.
9.3 שינוי קו בנין מזרחי לכביש 3 מ-5 מ' ל-1 מ' למגרש מס' 101 בהתאם לסעיף א'/(א')/4).
9.4 שינוי קו בנין למגרשים 101 ו-102 ומרחק בין חזיתות :
קו בנין צפוני דרומי ומזרחי למגרש 101 יהיה 3.0 מ'.
קו בנין מערבי למגרש 101 יהיה 1.0 מ'.
קו בנין למגרש 102 יהיה 3.0 מ'.
המרחק בין חזיתות יהיה 2 מ'.
מהות השינוי נובעת מהקטנת מגרש 101 והגדלת מגרש 102.

10. תנאים למתן היתר בניה:
10.1 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ועל פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, לכל מגרש ומגרש.
10.2 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר גמר הוצאות התכניות והגשת נספח סניטרי, באישור הרשויות המוסמכות.

1.8.10

11. טבלת מצב קיים :

אזור	מס' מגרש	שטח במ"ר	שטח מכסימלי באחוזים			קוי בנין	מס' קומות וחדרים מרבי	תכנית מרבית מהמגרש באחוזים	הערות
			עיקרי	שרות	סה"כ				
אזור מלונאות נופש	1	4,000	30	15	45	ע"י המסומן בתשריט	2 קומות	45	אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת, שטחים למסחר בהתאם לסטנדרטים המקובלים במשרד התיירות. מרחק מינימלי בין חזיתות : חזית צדדית 5 מ', חזית אחורית 10 מ'.
	2	34,500	30	15	45		2 קומות	45	
דרך קיימת		560							
סה"כ		39,060							

טבלת מצב מוצע :

אזור	מס' מגרש	שטח במ"ר	שטח מכסימלי באחוזים			קוי בנין	מס' קומות וחדרים מרבי	תכנית מרבית מהמגרש באחוזים	הערות
			עיקרי	שרות	סה"כ				
מלונאות ונופש	101	1100	30	15	45	ע"י המסומן בתשריט	2 קומות + קומה תחתונה *	45	שטחים למסחר בהתאם לסטנדרטים המקובלים במשרד התיירות. מרחק מינימלי חזית צדדית 2 מ', חזית אחורית 3 מ'. במגרש 101 חזית לרחוב 1 מ'.
	102	37,400	30	15	45		2 קומות + קומה תחתונה *	45	
דרך קיימת		560							
סה"כ		39,060							

* קומה תחתונה היא קומה מתחת למפלס הכניסה הראשית.

12. תנאים להיתר בניה :

היתרי בניה ינתנו על פי תוכנית זו ועל פי תוכניות מסק 29/101/02/20 ו-3010/מק/20.

13. הנחיות כלליות לתשתית :

13.1 חשמל :

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל, כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או תחת כל מתקן חשמל אחר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק, במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתח נמוך 3.5 מטר, ולפחות 3 מטר מהתיל הקיצוני.

ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6 מטר, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.

ציר קו מתח עליון (161 ק"ו) 2- מטר.

ציר קו מתח עליון (400 ק"ו) 35 מטר.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מילוי או פתח אוורור או מרחקים קטנים יותר, יותרו באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

13.2 תקשורת :

תכניות התקשורת/טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק.

13.3 ניקוז :

תוכניות הניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית, התכניות כאמור יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.

13.4 ביוב :

תכניות למערך איסוף, טיפול וסילוק השפכים, יאושרו על ידי הועדה המקומית ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב הקיימת לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. בריכות החמצון הקיימות, יורחבו ויתאמו לדרישות תכנית האב (ועדת משנה לביוב 12/6).

13.5 מים :

תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

13.6 אשפה :

סילוק אשפה יתוכנן בהתאם לצורכי הישוב ולפי הנחיות הרשות המקומית. האשפה תסולק לאתר אשפה אזורי ולא תטופל בגבולות הקו הכחול.

13.7 תחבורה :

הכבישים יסללו מאספלט בתוואי מסומן בתשריט, הכל ע"פ תכנית בנוי, בתחומי הדרכים המוצעות והמאושרות.

13.8 חניה :

החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי ובתחום המגרשים.

14. ציונים בתשריט :

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

15. הפקעות לצרכי ציבור :

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

16. שלבי ביצוע:

השינויים המוצעים בתכנית יבוצעו תוך פרק זמן של 5 שנים.

17. חתימות:

לאריאל אריאלסון
המתכנן

קיבוץ נחל בוסר
מז"ש התכנית

חנן סלע
התאחדות עובדי התכנית לתכנית בתנאי שוו תהיה
יש רשות התכנית לתכנית בתנאי שוו תהיה
הינה לצרכי התכנית כללית אין בה כדי להקנות
ליהם התכנית או לכל בעל פניה אחר בשטח
ל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם
ינה, ואין התכנית זו באה במקום הסכמת כל
בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
נפשי כל דין.
ספק מוצהר בה כי אם נעשה או ייעשה על
ל בנין השטח תכנית, אין בהתייחסותנו
בעל פניה אחר בשטח, או/או
שיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות
שכו התכנית ניתנת אך ורק במקומות מבט תכנית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום