

נתקבל

27. 03. 2016

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נגב מערבי

כ"ג שבט 5776

מבא"ת 2006

תכנית מקומית לתכנון ולבניה
נתקבל
28. 03. 2016
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נגב מערבי

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מק/2131

שם התוכנית: מגרש 18 זרועה

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) (4)

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>ועדה מקומית "נגב מערבי" אישור תכנית מס' 7/מק/2131 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 13/2 סביוס 5.1.2014 י"ג חשוון ה'תש"ס י"ג חשוון ה'תש"ס</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו להסדיר קווי בניין במגרש 18 במושב זרועה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 18 זרועה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2131/מק/7	מספר התוכנית		
3.435 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
03.03.16	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
.62 א (א) (4)			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
164350	קואורדינטה X		
596280	קואורדינטה Y		
משק 18 זרועה		1.5.2 תיאור מקום	
שדות נגב		1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
זרועה	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
משק 18			

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100813	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/140/03/7	18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/140/03/7	כפיפות	תכנית זו משנה רק את חלוקת המגרשים וקווי הבניין כל שאר הוראות התכנית נשארות בתוקף	4482	13.1.1997
328/02/7	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות התוכנית המאושרת	3819	26.11.1990

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		12		03.03.16	דני חננאל	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	03.03.16			

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יוזם התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	ישראל אלבו	57721367	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב זרועה משק 18					

1.8.2 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	ישראל אלבו	57721367	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב זרועה משק 18					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 קריית הממשלה ב"ש	6264333		6264221		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	דני חננאל			דני חננאל – מהנדס פרויקטים		מבועים, רח' הגפן 56 ד.נ. הנגב	052-4475336		153-52-4475336	Hdani25@gmail.com
מודד	חטיב ניזאר		1021			יפיע 16955, ת.ד. 715	050-6450285		050-6450285	khateeb@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין קדמי וצדדי בהתאם לבניה קיימת כמסומן בתשריט מצבמוצע כל זאת ללא שינוי בהוראות התוכניות המאושרות 328/02/7 ו 3/140/03/7.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי קווי בניין הקטנת קו בניין קדמי מקומי מ 5 מ' ל 2.9 מ' וצדדי מקומי מ 3 מ' ל 0.2 מ' ומ 3 מ' ל 0.5 מ' כמסומן בתשריט מצב מוצע בהתאם לסעיף 62. א (א) (4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	10.752 דונם
--------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	300		0	300	מ"ר	קרקע חקלאית

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3.3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				18	קרקע חקלאית
				1001	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
91.03	3,127	קרקע חקלאית		91.03	3,127	חקלאות
8.97	308	דרך מאושרת		8.97	308	דרך מאושרת
100	3,435	סה"כ		100	3,435	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	הכל בהתאם לתוכניות 328/02/7 ו 3/140/03/7.
4.1.2	הוראות
	הכל בהתאם לתוכנית 328/02/7 ו 3/140/03/7, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הכל בהתאם לתוכנית 328/02/7 ו 3/140/03/7. בכל הקשור לדרכים.
4.2.2	הוראות
	הכל בהתאם לתוכנית 328/02/7 ו 3/140/03/7, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה ב %				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
קרקע חקלאית	18	3,127	זכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכניות 3/140/03/7 ו 328/02/7													כמסומן בתשריט

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו ועפ"י תוכניות 328/02/7 ו 3/140/03/7 לאחר אישורה.

6.2 חניה.

החניה תתוכנן במסגרת המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

6.4 הנחיות כלליות לתשתיות

א. כללי - כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות
 ב. חשמל - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

ג. ביוב ומים - הבניין יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.

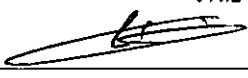
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

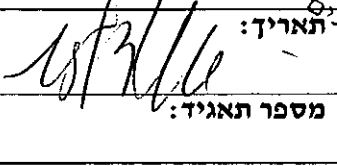
בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, מיד בתום אישור התוכנית.

8. חתימות

שם: ישראל אלבו	חתימה: 	תאריך: 15.3.16
שם תאגיד:	מספר תאגיד:	

שם: דני חננאל	חתימה: 	תאריך:
שם תאגיד: דני חננאל מהנדס פתויקטנס	מספר תאגיד:	

שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
---------------------------------	------------------------

התקנת פנגדוץ עקרונית לחכירה, בהתאם לתנאי התאחדות מתואמת עם רשויות ההכנון המוסכמות חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו מהווה כל הבטחה או פיקדון על כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם חתימתנו על התכנית, הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להסיר את כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

23/03/16 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום