

מחוז הדרום - נפת באר שבע

מרחב תכנון - מחוז הדרום

מרכז ספורט - ישוב לבנה

תכנית מפורטת מס' וו/03/156/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' וו/03/156/2

מגיש התכנית : ועד ישוב לבנה

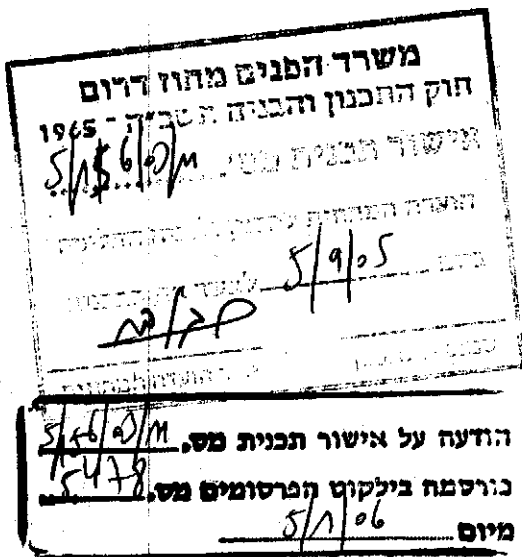
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אדרי' נילי ויסמן

תאריך עדכון : מרץ 2004

יוני 2004

אוקטובר 2004

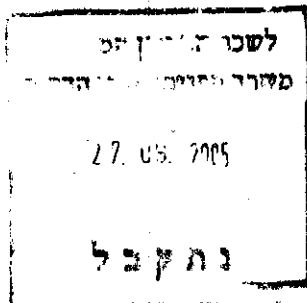


ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
יחידת תכנון

נילי ויסמן

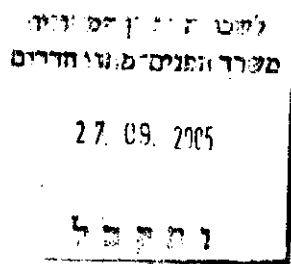


תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130



מבוא

התכנית המפורטת של הישוב קבעה מיקום ליעוד קרקע להקמת מרכז ספורט לישוב, אך אינה כוללת זכויות בניה, הנחיות ומיגבלות בניה, ע"מ שניתן יהיה לפעול להוצאת היתר בניה. מטרת תכנית זאת ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר את מימוש הקמת מרכז הספורט.



הוראות התכנית

מחוז הדרום

מרחב תכנון – מחוז הדרום

פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/156/03/11, מרכז ספורט ביישוב לבנה (לחלק התכנית), שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/156/03/11.

1.02 נפה: באר-שבע.

1.03 המקום : ישוב לבנה (נ"צ מרכזי 206406.4524, 584852.5221).

1.04 גושים : 100005 חלקה 1 (חלק).

1.05 שטח התכנית : 30.259 דונם.

1.06 מגיש התכנית : ועד הישוב לבנה : סופר יוסף ת"ז 016920480
פרייד שמואל ת"ז 68967454
גרשון יונה ת"ז 073683757 (מזכיר)
(חתימת 2 מבין השלושה מחייבת את הישוב)

1.07 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

1.08 המתכנן : אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים; רשיון מס' 13705
רח' תאשור 14 עומר 84965 טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130

1.09 מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז ספורט בישוב לבנה ע"י:

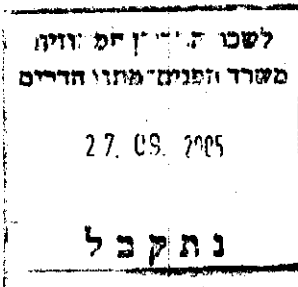
- א. קביעת שימושים מותרים בשטח ספורט.
- ב. קביעת זכויות בניה לשטח עיקרי ולשטח שרות.
- ג. קביעת הנחיות ומגבלות בניה, מספר קומות וקווי בנין.
- ד. קביעת מגבלות לפיתוח בגין שטח עתיקות מוכרז.

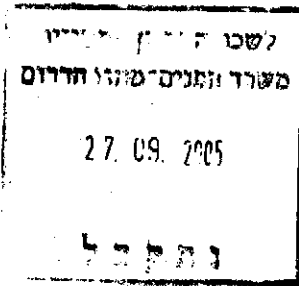
1.10 מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

7 דפים של הוראות התכנית (להלן ההוראות),
גליון תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן התשריט),
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.

1.11 ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.**1.12 יחס לתכניות אחרות :**

התכנית תהיה כפופה להוראות התכנית המפורטת מס' 2/156/03/11, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.





פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.01 שטח ספורט

יותר השימושים הבאים:

- הקמת מבנים ומתקנים של ספורט לסוגיו, מועדונים לספורט ולחינוך גופני, לרבות בריכת שחיה פתוחה ואו מקורה, חדרי הלבשה, מלתחות ושירותים.
- מזנון המשרת את הבריכה ואת מתקני הספורט בשטח של 80 מ"ר.
- מתקנים טכניים כגון חדר טרנספורמציה, חדרי משאבות וכדומה.

2.02 שטח עתיקות מוכרז

1. כל שטח התוכנית נכלל בשטח עתיקות מוכרז וחלות עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

לשכונת יישובים חדשים
מערב ירושלים

27.09.2005

ל - - - - -

2.03 טבלת אזוריים, זכויות ומגבלות בניה

2.03.1 מצב קיים :

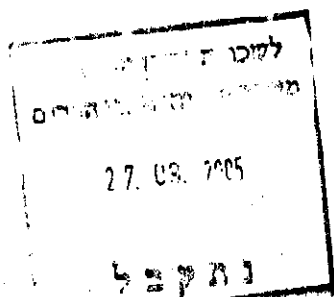
לא נקבעו זכויות בניה.

2.03.2 מצב מוצע :

קווי בנין	מס' קומות	תכנית מירבית במ"ר	היקפי בניה מירביים במ"ר במגרש				שטח מגרש מינימלי בדונם	שטח המגרש בדונם	ייעוד
			סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	יחס למפלס הכניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט	+ 1 מרתף	3000	3000	300 (2)	2700 (1)	מעל	1.5	27.638	שטח ספורט (מג' מס' 101)
					-	מתחת			

(1) כולל שטח מזנון עד 80 מ"ר.

(2) שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



פרק 3 - תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים קולחים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות, בהתאם למפורט בפרק ה' בתוכנית 2/155/03/11.

3.1 חשמל:

3.1.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. אסור להקים מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת הקווים העיליים לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות או לעבור לאורך קווי החשמל עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז הדרום.

3.2 ניקוז:

תכנית ניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

3.3 סילוק פסולת:

פסולת בנין תפונה לאתר פסולת מאושר.

4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

מייד עם אישור תכנית זו וכל זמן היות התכנית בתוקף.

[illegible]

אדריכלות גילי ויסמן
רשיון מס' 13705
טלפקס: 08-6469563

חתימת המתכננים :

ליבנה
אנחנו שיתופית חקלאית
להתיישבות קהילתית בע"מ
חתימת מאגש התכנית :