

התורה המקומית לתכנון
ב.ב.א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
.. 15.11.93
התכנית נדונה בישיבה מס' 505
תאריך 15.11.93
והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה

(571-T)

31/1/94

10.10.2009

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 2/186/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/1/94 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית
מינהל התכנון

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון שמעונים

הודעה על אישור תכנית מס' 2/186/03/7
נדרסמה בילקוט הפרסומים מס' 2/186/03/7
מיום 2/186/03/7

תכנית מפורטת מס' 2/186/03/7

משרד הפנים מחוז הדרום
הפקדה מס' 2/186/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/1/93 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/186/03/7

מרכז מ.א. אשכול

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2/186/03/7
נדרסמה בילקוט הפרסומים מס' 2/186/03/7
מיום 2/186/03/7

א.ב. תכנון רחוב סוטין 27 ת"א

טל 03-5452013

1994

עקרונות התכנון:

התכנית מיועדת ליצור שטח עבור בנייני ציבור נוספים הקשורים למרכז האזורי.
מבנה ראשון הוא מבנה מרכז יום לקשיש שמיקומו בשטח המוצע יאפשר גישה נוחה אליו וממנו לשאר חלקי המרכז ותתאפשר הרחבתו בעתיד.
כדי ליצור הפרדה בין המבנים באזור לבין איזור המחסנים מוצע פס ירק ברוחב כ-20 מ'.
כמו כן מוצע פס ירק לאורך כביש מס' 232 ברוחב 60 מ'.

פרק א' - כללי

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית 2/186/03/7 שינוי לתכנית מפורטת 1/186/03/7 מרכז איזורי אשכול
2. התשריט:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשריט ערוך בק"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. ציונים בתכנית:
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. המקום:
מתוז הדרום, נפה באר-שבע.
מרחב תכנון מקומי שמעונים.
5. שטח התכנית:
כ- 72.2 דונם.
6. יזום התכנית:
המועצה האיזורית אשכול.
7. עורך התכנית:
א.ב. תכנון ארכ' חנון הברון.
8. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
9. המבצע:
המועצה האיזורית אשכול.
10. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

1. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת ותכלול העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים והתווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החנייה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח.
לא יוצא היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאשר על ידי הוועדה המקומית.
2. הפקעות לצרכי ציבור : שטח כל הקרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיף 188 א' ב' 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ויירשמו ע"ש מדינת ישראל, ויתוברו לרשות המקומית בדמי תכירה סימליים.
3. יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכנית 1/186/03/7 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

התכליות

איזור לבניני ציבור

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת תרבות וחינוך, מועדונים.
 ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

שטחים לגינות, גנים ותורשות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים למינייהם, סככות המתנה ושירותים הקשורים לחנית אוטובוסים - באישור הוועדה המקומית.

שטח פרטי פתוח :

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

שטחים לדרכים :

טבלת ההגבלות לאיזורים

יעוד	שטח המגרש	קוי בנין			זכויות בניה נשטח בניה מכסימלי				גובה מכס'		הערות
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הקרקע		מ"ה		נס' קומות	מטרים	
					שטח עקרי	שטח שרות	שטח עקרי	שטח שרות			
איזור בניני ציבור	41.5 ד'				30%	8%	8%	16%	10	2	על פי תכנית בינוי
שטח פרטי פתוח	16.95 ד'										

פרק ד' - חניות

החניה בתחום גבולות המגרש בהתאם לכללים ולקביעות כדלהלן, ובהתאם לתקן החניה.

- א. חישוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
 ב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.

פרק ה' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים :

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לא לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ו' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, ותוכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית.

4. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

5. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ז' - שונות

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל וכבלים תת-קרקעיים

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקירבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן. המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך המנדד מתייל קיצוני של קו חשמל, וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	
		<u>קו חשמל במתח נמוך :</u>
מ' 2.25	מ' 2.00	מתייל קיצוני
מ' 3.00	מ' 2.25	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה :</u>
מ' 6.50	מ' 5.00	מתייל קיצוני
מ' 8.50	מ' 6.50	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון :</u>
מ' 13.50	מ' 9.50	מתייל קיצוני
מ' 20.00	מ' 14.00	מציר הקו

הערה: המרחקים מקוים קיימים ילקחו מהתייל הקיצוני.

נבקש למחקן סימון העמודים בתחום המעבר לקוי חשמל.

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

פרק ח'-תנאים למתן התרי בניה

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

זמן ביצוע:

שלב א' : מרכז יום הקשיש. התחלה 1994 סיום תוך שנתיים.