

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/186/03/7

שם תוכנית: אזור ספורט – קרית חינוך מ.א. אשכול

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 01.05.2011
נתקבל

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 5/186/03/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה בתאריך 4/5/11 אדרי' דורון דרוקמן</p>	
--	--

<p>רשימה על אישור תכנית מס' 5/186/03/7 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. מיום</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לשנות יעוד של חלק מאזור ספורט לאזור למבני ציבור באזור קרית החינוך במועצה אזורית אשכול, על מנת לאפשר בניית ספרייה לבית הספר ולקהילה.
התכנית משנה חלק מאזור הספורט המשמש לתניה לייעוד של חניון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אזור ספורט – קרית חינוך מ.א.אשכול	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
5/186/03/7	מספר התוכנית		
	38.150 דונם	1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
	מספר מהדורה בשלב 1		
20/6/2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• 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

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	145600
		קואורדינטה Y	579150
1.5.2	תיאור מקום	בקריית החינוך של מועצה אזורית אשכול	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	מועצה אזורית אשכול	
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות באר שבע
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה	קרית החינוך במועצה האזורית אשכול
			אזור הספורט

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100319	מוסדר	• חלק מהגוש		19,8,7,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/186/03/7	4
תשריט חלוקה לתכנית 1/186/03/7 מ-1997	41

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/186/03/7	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בה ויתר הוראות תכנית מס' 1/186/03/7 ממשיכות לחול	3718	20/11/1989
7/ מק / 2068	• כפיפות	הוראות תכנית מס' 7/ מק/ 2068 ממשיכות לחול		31/08/2006

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית דרום	זאב גור	8/4/2010		12		מחייב	הוראות התוכנית תשריט התוכנית
	ו.מחוזית דרום	זאב גור	8/4/2010	1		1:1000	מחייב	התוכנית

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין התשריטים.

20/6/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 5 מתוך 12

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

1.8.1 מניש התכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מס' תואר
		089982384		089929111	ד.נגב 85465		רשות מקומית מועצה אזורית אשכול	43052	015326184	מוטי לבאן	אדריכל

1.8.2 יזם בפועל – לא רלוונטי

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מס' תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מס' תואר
	086264250		086264333	רח' התקווה 4 באר שבע		מנהל מקרקעי ישראל				בעלים
	089982384		089929111	ד.נגב 85465		מועצה אזורית אשכול				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gurzeev@bezeqint.net	077 4177708	0547829622	086496810	מ. חנגב 1/5 ר"ש 84548		מנהל מדינות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	33648	065039562	זאב גור	אדריכל
Ns_mega@bezeqint.net	086236255		086286074	יחידות תאגיד 34 באר שבע 84899			826	307164806	ליאונד צירניאק	מורה מוסמך

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
ל.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 יעוד חלק מאזור ספורט ל מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולחניון.
קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקת מגרש 41 ושינוי יעוד קרקע מאזור ספורט ליעוד ספורט ונופש ולייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
ב. קביעת זכויות בניה ומגבלות בנייה כגון: תכסית מרבית במגרש, גובה מבנה.
ג. שינויים בקווי בניין.
ד. קביעת הוראות בדבר עיצוב וחמרי גמר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	38.150
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1372		1372+	0	מ"ר	מבני ציבור

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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		412	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		411	ספורט ונופש
		413	תנין
		501	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 מיוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
9.0	3430	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	92.95	*34150	אזור ספורט
70.81	27016	ספורט ונופש			
13.14	5013	תנין			
7.05	2691	דרך	7.05	2691	דרך
100	38150	סה"כ	100	38150	סה"כ

* לפי מדידה דיגיטלית השטח הוא 35459 מ"ר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
א.	מבני חינוך – ספרייה, מרכז משאבים, מרכז העשרה ופעילות
ב.	רחבות כניסה ושבילים
ג.	מיגוניות לפי דרישות פיקוד העורף
4.1.2	הוראות
א.	יותרו הקמת מבנים בבניה קשיחה, בקומה אחת או שתיים.
ב.	עיצוב – חמרי הגמר יהיו – אבן, זכוכית, פח איכותי צבוע בתנור, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון
ג.	הנחיות בטחון ומיגון בהתאם לפיקוד העורף

4.2	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
א.	מגרשים ומתקני ספורט ופעילות, מבנים למלתחות ושירותים ולקפטריה,
ב.	רחבות ושבילים
ג.	מיגוניות לפי דרישות פיקוד העורף
4.2.2	הוראות
א.	למלתחות ושירותים יותרו הקמת מבנים בבניה קשיחה, בקומה אחת.
ב.	עיצוב – חמרי הגמר יהיו – אבן, זכוכית, פח איכותי צבוע בתנור, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון
ג.	הנחיות בטחון ומיגון בהתאם לפיקוד העורף

4.3	שם ייעוד: חניון
4.3.1	שימושים
א.	חניות רכב פרטי ואוטובוסים, דרכי גישה לחניות, גינות, רחבות ושבילים, סככות המתנה החניון הציבורי משמש את כל מבני הציבור ומתקני הספורט והנופש בסביבה.
ב.	מיגוניות לפי דרישות פיקוד העורף
4.3.2	הוראות
א.	עיצוב – חמרי הגמר יהיו – אבן, זכוכית, פח איכותי צבוע בתנור, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון
ב.	למיגוניות - הנחיות בטחון ומיגון בהתאם לפיקוד העורף

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר בניה למעט מיגוניות קיימות או נדרשות בהתאם לדרישת פיקוד העורף.
ב.	הנחיות בטחון ומיגון בהתאם לפיקוד העורף

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מעל	גובה מבנה (מטר)	תכפית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה כולל		שטח בניה כולל / אחוזים			גודל מגורי' / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
								סה"כ	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	2	לכניסה הקובעת	8	45%			45%	45%	5%	40%	3430	412	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ספורט ונופש		
כמסומן בתשריט	1	לכניסה הקובעת	4	1500 מ"ר				1500 מ"ר	270 מ"ר		27016	411	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ספורט ונופש		
כמסומן בתשריט	1	לכניסה הקובעת	4	1000 מ"ר				1000 מ"ר		1000 לסככות המתנה ומינווניות	5013	413	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ספורט ונופש		

5.1 מעב קיים – לא קיימת טבלה ולא נתנו זכויות ומגבלות בניה באזור ספורט.

20/6/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 12

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל.

- 6.1.1 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.1.2 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית
- 6.1.3 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים
לא ייתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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

מטר	מציר הקו , מטר	מהתיל הקיצוני, מטר
א. קו חשמל מתח נמוך	2.25	2.00
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	6.50	5.00
בשטח בנוי	8.50	-
בשטח פתוח		
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	13.00	9.50
בשטח בנוי	20.00	-
בשטח פתוח		
ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 עד 400 ק"ו	35.00	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור...

6.2 תשתיות

- 6.2.1 כל מערכות התשתיות : טלפון, תקשורת, כבלים, ביוב, מים מערכות התראה וכ"ו תהיינה תת קרקעיות תוכן תכנית לפיתוח תשתיות במגרש להנחת דעתו של מהנדס המועצה.
- 6.2.2 מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 חניה

החניה של המגרש תהיה בתחום החניון הציבורי הסמוך, לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.5 תנאים למתן היתר

- 6.5.1 היתרים ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.5.2 תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.
- 6.5.3 תנאי להיתר יהיה אישור של שירותי הכבאות.
- 6.5.4 היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.6 חלוקה ורישום

- 6.6.1 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מועצה אזורית	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית אשכול		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: זאב גור	חתימה:	תאריך: 20/6/2010
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה אזורית אשכול		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: