

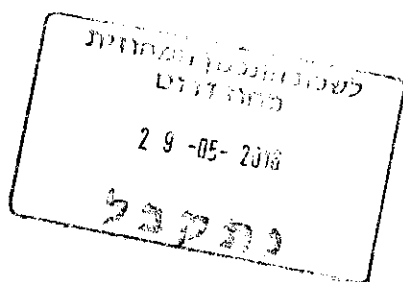
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

699-0204305

הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0204305

יישוב שני ליבנה-הסדרת חלוקה וקו בניין במתחם ספורט ונופש



דרום

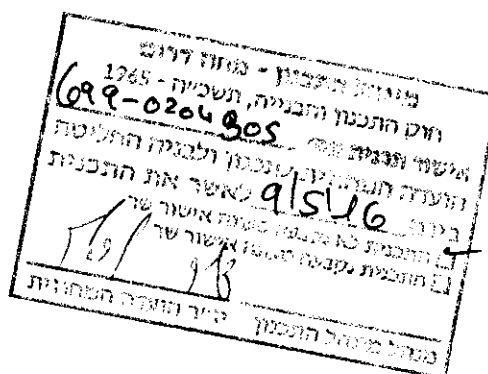
מחוז

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את החלוקה אשר נקבעה בתשריט החלוקה בתכנית 11/03/156/5 בהתאם לבינוי הקיים בשטח בריכת השחיה ביישוב הקהילתי שני ליבנה, וכן מסדירה וקובעת קווי בניין במגרשים הנ"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
יישוב שני ליבנה-הסדרת חלוקה וקו בניין במתחם ספורט ונופש

מספר התכנית 699-0204305

1.2 שטח התכנית 30.259 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום**

קואורדינטה X 206418

קואורדינטה Y 584892

1.5.2 תיאור מקום מתחם ספורט ונופש ביישוב הקהילתי שני-ליבנה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שטח גלילי- מחוז דרום - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100005	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח

מספר תוכנית

101

5 /156 /03 /11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 / 156 / 03 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 / 03 / 5 / 156 ממשיכות לחול.	5478	1148	05/01/2006

הערה לטבלה:

התכנית משנה את גבולות המגרש אשר נקבעו בתשריט החלוקה לתכנית 11 / 03 / 156 / 5.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אשר אביאב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אשר אביאב		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	02/02/2016	אשר אביאב	02/02/2016		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/02/2016	אשר אביאב	02/02/2016		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית הר חברון	(1)			02-9969111	02-9963235	harhev@hrh evron.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי מיתרים ד.ג. הר חברון 9043550.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית הר חברון	(1)			02-9969111	02-9963236	harhev@hrhevron.c o.il

(1) כתובת: מרכז אזורי מיתרים ד.ג. הר חברון 9043550.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	08-6264250	
חוכר			מועצה אזורית הר חברון	(1)			02-9969111	02-9963236	harhev@hrhevron.c o.il

(1) כתובת: מרכז אזורי מיתרים ד.ג. הר חברון 9043550.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אשר אביאב	35131	אביאב אדריכלים	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל הלבנון	50	03-5253326	03-5253327	asher@aviav. co.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031	08-6285860	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית משנה את החלוקה אשר נקבעה בתשריט החלוקה בתכנית 11/03/156/5 וכן מסדירה וקובעת קווי בניין במגרשים הנ"ל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין
2. קביעת הוראות לזכויות מגבלות בניה
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

30.259

סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
	80			80	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	301	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	301
ספורט ונופש	101 - 106	אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	101 - 106

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,621	8.66
שטח ספורט	27,638	91.34
	30,259	100

סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,621.98	8.66
ספורט ונופש	27,637.63	91.34
	30,259.61	100

סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	שימושים עפ"י תכנית 5/156/03/11 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט.
ב	בינוי ו/או פיתוח ההוראות עפ"י תכנית 5/156/03/11 המאושרת.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ע"פ הוראות תכנית 2/156/03/11
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ע"פ הוראות תכנית 2/156/03/11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
קדמי	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שכאלי	אחורי		
ספורט ונופש 101	7437	17%	(1) 2	17	9	1	(2)	(2)	(2)	(2)	
ספורט ונופש 102	4380	(3) 17	(1) 2	17	9	1	(2)	(2)	(2)	(2)	
ספורט ונופש 103	1670	17%	(1) 2	17	9	1	(2)	(2)	(2)	(2)	
ספורט ונופש 104	2407	17%	(1) 2	17	9	1	(2)	(2)	(2)	(2)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד את שטח השירות ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. שטחי השירות הינם עבור חניות מקורות וממ"מ.

(2) קווי הבניין כמסומן בתשריט.

(3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 80 מ"ר בכלל השטח העיקרי יותרו עבור מזנון.

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

1. היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 11 / 03 / 156 / 5.
2. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
3. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413.

6.2 עתיקות

השטח המסומן בתשריט בקו כחול כהה מקוטע הוא "אתר עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח - 1978.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.

6.3 תשתיות

- א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
- ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.
- ה. בשלב היתר הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשויות המקומיות.

6.4 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה חומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרה מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומר בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.5 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

6.5

חשמל

סוג קו חשמל | 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 | 20 מ' |
(קיים או מוצע)קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו | 35 מ' |
(קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמליים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.6

חניה

החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו להנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8

חלוקה ו/ או רישום

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

6.9

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: חתימה: <i>מועצה אזורית הר-חברון</i>	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית הר-חברון 0	מגיש התכנית
תאריך: חתימה: <i>מועצה אזורית הר-חברון</i>	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית הר-חברון 0	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 0	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית הר-חברון 0	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה: <i>מועצה אזורית הר-חברון</i> אביאב אדריכלים 050-5873357	סוג: עורך ראשי	שם: אשר אביאב שם ומספר תאגיד: אביאב אדריכלים	עורך התכנית

נספח טבלת שטחים

נספח לתכנית מס' 699-0204305

יישוב שני ליבנה – הסדרת חלוקה וקו בניין במתחם ספורט ונופש

תחולה: מחייב

תאריך עריכת הנספח: 02.02.2016

עורך הנספח: אביאב אדריכלים

מצב מוצע			
ייעוד קרקע	מס' תא שטח	שטח בדונמים	סה"כ לייעוד קרקע
ספורט ונופש	101	7.437	27.638
	102	4.380	
	103	1.670	
	104	2.407	
	105	2.326	
	106	9.418	
דרך מאושרת	301	2.621	2.621
סה"כ לתכנית			30.259