

625/397

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0450577

מרכז המועצה אשכול - שינוי בפריסת שטח לבנייני ציבור



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



הועדה המקומית "נגב מערבי"

אישור תכנית מס' 651-0450577
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 70804 ביום 25/03/17

מהנדס אדריכלות איזיה
איזו בן בוריס
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה
"נגב - מערבי"

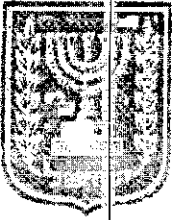
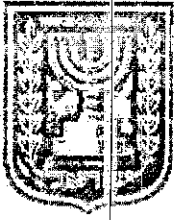
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במרכז המועצה האזורית אשכול ישנו איזור מבנים ומוסדות ציבור הכולל בית ספר ולצידו שטח ספורט הכולל אצטדיון ומגרשי כדורסל.

התכנית מציעה שינוי בפריסת יעודים של שטחי ספורט ונופש ומבנים ומוסדות ציבור לצורך יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מבנים קיימים והסדרת מגרש ספורט קיים (לרבות אפשרות לקירוי עתידי), וכל זאת ללא שינוי בסך הכל שטחי ייעודי הקרקע וזכויות הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז המועצה אשכול - שינוי בפריסת שטח לבנייני ציבור



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

651-0450577

מספר התכנית

166.733 דונם

1.2 שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

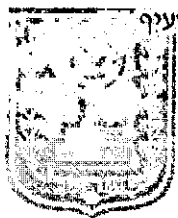
סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
 קואורדינאטה X 145550
 קואורדינאטה Y 579300

1.5.2 תיאור מקום שטח מבני ציבור וספורט במרכז המועצה האזורית אשכול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

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
100319	מוסדר	חלק		3, 7-8, 11-12, 19, 21

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 186 / 03 / 7	4, 1
5 / 186 / 03 / 7	411

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
1 / 186 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 186 / 1 ממשיכות לחול.	3718	502	20/11/1989
5 / 186 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 186 / 5 ממשיכות לחול.	6278	6005	10/08/2011



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				אורי הראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	2		אורי הראל		תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אורי הראל		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			18/01/2017	לאוניד צירניאק	13/07/2017	טבלאות הקצאות 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	21/08/2017	אורי הראל	06/11/2017		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
מהנדס המועצה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, לבאן מוטי		מועצה אזורית אשכול	מגן	(1)		08-9929134	08-9929172	motil@erc. org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א אשכול ד.ג הנגב 85465.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, לבאן מוטי		מועצה אזורית אשכול	מגן	(1)		08-9929134	08-9929172	motil@erc.org.il

(1) כתובת: מ.א אשכול ד.ג הנגב 85465.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	(1)	4	08-6264333		

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי הראל	1	א.ב מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233754		uri_h@abt.co .il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega- surv.com

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

שינוי בפריסת יעודים של שטחי ספורט ונופש ומבנים ומוסדות במרכז המועצה האיזורית אשכול, לצורך יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מבנים קיימים והסדרת מגרש ספורט קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
2. קביעת קווי בנין, לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת תכסית באזור מבנים ומוסדות ציבור, לפי סעיף 62א(א)(5).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
ספורט ונופש	411

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	139,717.62	83.80
ספורט ונופש	27,015.75	16.20
סה"כ	166,733.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	139,717.62	83.80

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	27,015.75	16.20
סה"כ	166,733.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותרו מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים. ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבניה תותר באיזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, לפי החלטת הוועדה. ב. מבנים קיימים חורגים מקווי בניין לאורך כביש 2, בהתאם לרשימה שתאושר על ידי הוועדה המקומית, יוגדרו כמבנים חורגים לפי סעיף 178 (א) (ב) לחוק. ג. קווי בניין מינימליים מגבול האיזור ומרחק מינימלי בין המבנים ייקבעו על פי תכנית בינוי.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>א. 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. ב. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך. ג. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, ותכנית ביוב מאושרת על ידיד לשכת הבריאות המחוזית, ומנהלת הכנרת.</p>
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>תכנית בינוי תתבסס על תכנית מפורטת, מאושרת ותכלול העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים והתווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החנייה, צמחיה, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגרשים ומתקני ספורט ופעילות, מבנים למלתחות ושירותים ולקפיטריה. ב. רחבות ושבילים. ג. מיגוניות לפי דרישות פיקוד העורף.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. למלתחות ושירותים יותרו הקמת מבנים בבניה קשיחה, בקומה אחת. ב. הנחיות בטחון ומיגון בהתאם לפיקוד העורף.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה של המגרש תהיה בתחום החניון הציבורי הסמוך, לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן</p>

4.2	ספורט ונופש
	היתרי הבניה.
ג	חלוקה ו/ או רישום חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
ד	עיצוב אדריכלי עיצוב חומרי הגמר יהיה - אבן , זכוכית , פח איכותי צבוע בתנור, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון.
ה	תנאים למתן היתרי בניה א. היתרים ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה ב. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית. ג. תנאי להיתר יהיה אישור של רשות הכבאות. ד. 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: (1) 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. (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמא 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).
ו	תשתיות א. כל מערכת התשתיות: טלפון, תקשורת, כבלים, ביוב, מים, מערכות התראה וכו' תהיינתה תת קרקעיות. תוכן תכנית לפיתוח תשתיות במגרש להנחת דעתו של מהנדס המועצה. ב. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת (1) 2	16	30		מעל הכניסה הקובעת עיקרי 30%	גודל מגרש כללי 140098	1	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4			שרות 270 עיקרי 1230	27105	411	ספורט ונופש

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) לכל היותר 2 קומות, אלא על פי אישור מיוחד של הוועדה המקומית.

(2) קווי הבנין לפי הסימון בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה / או רישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965	
6.2	חשמל
<p>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 המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p>	
	<p>מציר הקו</p> <p>מהתיל הקיצוני</p>
	<p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>3.00 מ' 3.5 מ'</p>
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו</p> <p>5.00 מ' 6.00 מ'</p>
	<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>20.00 מ'</p>
	<p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>35.00 מ'</p>
<p>אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 3 שנים מיום אישורה.