

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

7750/1

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0332759

שינוי יעוד מאזור מגורים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך- קיבוץ זיקים



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות יעוד קרקע מאזור מגורים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך לצורך הקמת גן דו-כיתתי בקיבוץ זיקים. הצורך נובע מאיכלוס הישוב במשפחות צעירות והמחוסר שנוצר בשטחי ציבור לבניית מבנים לחינוך לגיל הרך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד מאזור מגורים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך - קיבוץ זיקים
	מספר התכנית	633-0332759	
1.2	שטח התכנית	1.770 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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 חוף אשקלון**

קואורדינאטה X 154542

קואורדינאטה Y 613293

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים של קיבוץ זיקים.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ זיקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2832	מוסדר	חלק		3

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

לא רלוונטי

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
6 /120 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /120 /03 /6 ממשיכות לחול.	5414	3367	07/07/2005

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם איידלשטין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אברהם איידלשטין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	15/07/2015	אברהם איידלשטין	28/07/2015		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
	אחר	אלחנדרו (אלה) פוקס		קיבוץ זיקים	זיקים	(1)		08-6746404		ale_f@nir.o
	אחר	טל מור		קיבוץ זיקים	זיקים	(1)		08-6746404		ale_f@nir.o rg.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלחנדרו (אלה) פוקס		קיבוץ זיקים	זיקים	(1)		08-6746666		ale_f@nir.org.il
פרטי	טל מור		קיבוץ זיקים	זיקים	(1)		08-6746666		ale_f@nir.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	טל מור		קיבוץ זיקים	זיקים	(1)		08-6746666		ale_f@nir.org.il
חוכר	אלחנדרו (אלה) פוקס		קיבוץ זיקים	זיקים	(1)		08-6746666		ale_f@nir.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אברהם איידלשטין	37836	א.ב. מתכננים	שדרות	שדרות (1)		08-6891232	08-6891228	abraham@abt co.il
	מודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab co.il

(1) כתובת: ת.ד. 378 שדרות 8701302.

(2) כתובת: דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21 מיקוד 30056.

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 יעוד קרקע מ"מאזור מגורים" ל"מוסדות ומבני ציבור לחינוך" לצורך הקמת גן ילדים דו-כיתתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"מאזור מגורים" ל"מוסדות ומבני ציבור לחינוך".

2. קביעת תנאים למתן היתר בנייה

3. קביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			1.77				
	סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
					מפורט	מתארי	
	מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+525	525		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובד 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
דרך מאושרת	1000
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,500	84.75
דרך מוצעת	269.86	15.25
סה"כ	1,769.86	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	269.86	15.25
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,500	84.75
סה"כ	1,769.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	שטח זה ישמש להקמת מבני חינוך, כגון: גן ילדים, פעוטון וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. ב. חניה תהיה בסמוך למגרש בתחומי דרך מס' 9. ג. מבנים יהיו מוקפים בגידור לפי הנחיות משרד החינוך.
ב	עיצוב אדריכלי יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח וטיח וכדומה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית מס' 6/120/03/6.
4.2.2	הוראות
א	דרכים הוראות תהיינה עפ"י תכנית מס' 6/120/03/6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
				מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת				מגרש כללי	עיקרי	שרות	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	300	1500	35%	10%			45%	5.5	1	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי שרות כוללים מרחבים מוגנים, מחסנים, מבואות ממוגנות והצללות למתקני משחק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה טיפול בהפרדת הפסולת למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עיפוי הנחיות הרשות המקומית. ב. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. ג. תנאי למתן היתר להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.2	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.3	ניקוז
	א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר 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, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו של שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.5	חניה
	החניה תהיה בתחומי הדרך מס' 9 ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.6	חלוקה / או רישום
	א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבהוראות התכנית.

פיקוד העורף	6.7
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
תשתיות	6.8
1. כל קווי התשתית שבתחום תכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. מים: תכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות. אספקת המים תהיה ממקור מאושר לשתייה. 3. ביוב: תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות והתחברו למערכת השפכים של הישוב. 4. פסולת: פסולת בניין שתיווצר במהלך הבנייה תפונה לאתר טיפול/סילוק פסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל כדין, עליו תורה מ.א. חוף אשקלון. 5. חשמל: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהתיל הקיצוני - 2.00 מ' מציר הקו - 2.25 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ' 4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ') מציר הקו 20.00 מ' 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ'. 6. בזק: א. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית, למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף. ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב. 7. טלוויזיה בכבלים (טל"כ): כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית.	

ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אלחנדרו (אלה) פוקס שם ומספר תאגיד: קיבוץ זיקים 570006296	אחר	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	טל מור שם ומספר תאגיד: קיבוץ זיקים 570006296	אחר	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אלחנדרו (אלה) פוקס שם ומספר תאגיד: קיבוץ זיקים 570006296		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	טל מור שם ומספר תאגיד: קיבוץ זיקים 570006296		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	טל מור שם ומספר תאגיד: קיבוץ זיקים 570006296	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אלחנדרו (אלה) פוקס שם ומספר תאגיד: קיבוץ זיקים 570006296	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם איידלשטין שם ומספר תאגיד: א.ב. מתכננים	עורך ראשי	חתימה: