

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0620542

הסדרת שטח לבי"ס יסודי - נגבה

מחוז

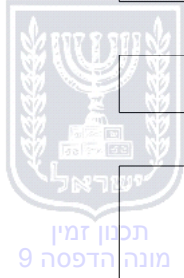
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לאור הגידול הדמוגרפי המואץ בשנים האחרונות, במועצה האזורית יואב, נוצר צורך בהקמת בית ספר יסודי, שישרת את האשכול המערבי מרכזי של המועצה. המיקום הנבחר לבית הספר הינו קיבוץ נגבה. תוכנית זו, מטרתה לאפשר הקמת בית ספר זה ע"י הצרחת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור והגדלתו. התוכנית בסמכות מקומית, עפ"י סעיפים 62 א' (א), (1), (3), (4), (19) שהם החלפת שטחים כאמור, הגדלת שטח לצרכי ציבור, קביעת קווי בניין וקביעת הוראות לזיקת מעבר. כל זאת לצורך עמידה בתנאים הדרושים להקמת בית הספר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת שטח לבי"ס יסודי - נגבה

632-0620542

מספר התכנית

89.298 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 19, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	יואב
קואורדינאטה X	170195
קואורדינאטה Y	618469

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית נמצאת בין שכונת ההרחבה ליישוב הוותיק בנגבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: נגבה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נגבה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2864	מוסדר	חלק		61
2865	מוסדר	חלק		12-14, 16, 21-23, 25

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
267 /02 /6	904 - 903 ,514
3 /102 /03 /6	14 - 13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 / 251. הוראות תכנית 6 /02 / 251 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251 /02 /6
07/06/2015	6358	7054		ללא שינוי	10 /102 /03 /32
30/05/2002	2533	5079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /02 /267 ממשיכות לחול.	שינוי	267 /02 /6
04/09/1980	2353	2655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	102 /03 /6
17/03/1996	2366	4392	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /102 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /102 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון פובזנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון פובזנר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח	04/03/2018	גדעון פובזנר	04/03/2018	1		רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	13/03/2018	גדעון פובזנר	14/02/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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	אירה יאורי		קיבוץ נגבה, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	נגבה	(1)		08-6774790	08-6774305	
	אחר	אודי רובינשטיין		קיבוץ נגבה, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	נגבה	(1)		08-6774790	08-6774305	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ נגבה ד.ג. שדה גת, 79856.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התוכנית קיימות אדמות מדינה בחכירה לקיבוץ נגבה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון פובזנר	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דניאל חי	800	דניאל חי - מודד מוסמך	ראשון לציון	נגבה	24	03-9682366	074-7039421	danyhay@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 9



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

החלפת שטחים והגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור, להקמת בי"ס אזורי בקיבוץ נגבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים (מבני ציבור, מבני משק וקרקע חקלאית), בהתאם לסעיף 62א' (א) (1)
2. הגדלת שטח לצרכי ציבור (מבנים מוסדות ציבור), בהתאם לסעיף 62א' (א) (3)
3. קביעת קוי בניין, בהתאם לסעיף 62א' (א) (4)
4. קביעת הוראות לעניין זיקת מעבר לרכב והולכי רגל, בהתאם לסעיף 62א' (א) (19)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	101
מבנים ומוסדות ציבור	903
ספורט ונופש	2010, 904
קרקע חקלאית	102
שטח ציבורי פתוח	514



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	ספורט ונופש	904

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק	16,321	18.28
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	14,828	16.61
ספורט ונופש	30,298	33.93

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.61	14,828	קרקע חקלאית
14.58	13,023	שטח ציבורי פתוח
100	89,298	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.32	9,214.14	מבני משק
24.58	21,959.57	מבנים ומוסדות ציבור
33.92	30,298.08	ספורט ונופש
16.60	14,828.31	קרקע חקלאית
14.58	13,022.97	שטח ציבורי פתוח
100	89,323.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	אזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ומוזון ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה, מבני מלאכה ותחנות דלק לשירות עצמי של הקיבוץ.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מוסדות חינוך ודת, מוסדות בריאות וכן מערכות תשתית מבנה טרנספורמציה וכד'.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	מבנים לחקלאות וצרכי בטחון בלבד.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מדשאות, גינון ונטיעות, מתקני משחק וספורט, ספסלים וריהוט רחוב, תאורה וכד'.
	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, כיכרות.
	דרכי גישה לרכב חירום.
	מערכות תשתית על ותת-קרקעיות כגון: קוי מים, מתקני ניקוז, צוברי גז, מבנים לטרנספורמציה, אנטנות, תאי תקשורת וכד'.
	חניה ותחנות הסעה.
4.4.2	הוראות
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	מבנים ופעילויות בעלי יעוד והקשורים בספורט, תרבות וארועים, קהילה, קאנטרי קלאב, בריכות נוי ושחיה, אולמות ספורט, מגרשי ספורט לסוגיו, מסלולים פתוחים לתחרויות, מזנון, חנות לממכר מוצרים התואמים את אופי התכליות המותרות, מערכות, מתקני ומבני תשתית, מבנה טרנספורמציה וכד'.
	זיקת הנאה- כמסומן בתשריט תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל מכביש מס' 6 למגרש 903 (מבנים ומוסדות ציבור).
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
				מרחב לזכויות הקובעות		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות				
קדמי (1)			40	45	5	40			101	מבני משק	
אחורי (1)			45	70		50			903	מבנים ומוסדות ציבור	
צידי- ימני (1)			50	80	20	40 (4)			2010	ספורט ונופש	
צידי- שמאלי (1)			22	32		20 (5)		8000	904	ספורט ונופש	
								1000 (6)	102	קרקע חקלאית	

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) כמסומן בתשריט.
- (2) למרתפים : בקונטור קומת הקרקע.
- (3) + מרתף.
- (4) זכויות הבניה הינן לפי תכנית 3/102/03/6.
- (5) זכויות הבניה הינן לפי תכנית 267/02/6.
- (6) 1. מבנים לצרכי חקלאות וביטחון בלבד.
2. זכויות הבניה ע"פ תכנית 102/03/6..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה. - הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין. - תיאום עם משרד הבריאות. - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. - אישור רשות הכבאות. - הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. 	
6.2 חשמל	6.2
<p>איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.</p> <p>ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.</p> <p>כבל אוירי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</p> <p>ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה. 2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים. 3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל. 4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל. 5. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים ונטיעות. 	



6.2	חשמל
<p>התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>	



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים, לפי דרישת הועדה המקומית. ביוב- כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה המקומית. תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובאישור משרד הבריאות. ניקוז- הועדה המקומית רשאי לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר גשמים או מי ביוב ואין לבנות על קרקע זו בניין או לעשות עבודה, פרט לעבודות הנדרשות לביצוע ניקוז הביוב והתיעול. כל עבודות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות. אשפה- פינוי אשפה יעשה במסגרת הרשות המקומית .</p>	

6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>	

6.5	רישום זיקת הנאה
<p>זיקת הנאה לציבור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>	

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

מיידי





דוח תאי שטח לתכנית - 632-0620542		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
101	מבני משק	11597
102	קרקע חקלאית	14828
2010	ספורט ונופש	22119
514	שטח ציבורי פתוח	13023
903	מבנים ומוסדות ציבור	19551
904	ספורט ונופש	8179
סה"כ תאי שטח - 6	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 89298	

