

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0589192

מבנים ומוסדות ציבור שכונה 1 תל שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/05/2018

להפקיד את התכנית

17/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הינה במרכז היישוב תל שבע, על ציר הכניסה הראשי, בו ממוקמים בנייני המועצה, בתי ספר, מתנ"ס, שוק עירוני, מבני מסחר ועוד.
תכנית זו תואמת לתוכנית המתאר המאושרת של תל שבע ומשנה ייעוד שטח לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח וכביש לשטח למבני ציבור שישרתו את כלל הישוב, תכנית זו מפרטת את השימושים וזכויות הבניה להקמת מבני חינוך, דת, בריאות, תרבות וקהילה ופנאי וספורט הנדרשים ליישוב.



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

מבנים ומוסדות ציבור שכונה 1 תל שבע

652-0589192

מספר התכנית

12.147 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
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	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	186425
קואורדינאטה Y	573015

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מבני ציבור במרכז תל שבע על ציר הכניסה הראשי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות : תל שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל שבע			

שכונה 1

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100059	לא מוסדר	חלק		9999

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/01/1968		1424	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 584 ממשיכות לחול.	שינוי	584 / ד
03/11/1994	549	4258	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 / 172 / 02 / 7
04/01/1968	665	1424	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 137 ממשיכות לחול.	שינוי	137 / 03 / 7
01/12/2011	978	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 15. הוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 / 172 / 02 / 7
07/08/1980	2209	2649		ללא שינוי	267 / 03 / 7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12/12/2017	אריקה לאוב	12/12/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	13/11/2017	אריקה לאוב	07/11/2017	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ תל שבע	תל שבע	(1)		08-6293912	08-6293952	apinits54@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.מ תל שבע.

1.8.2 יזם

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	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264850	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 באר שבע.

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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
מודד מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090	און ליין מדידות והנדסה	לקיה	(1)		050-8772669		yaser_gm@w alla.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור בשכונה 1, תל שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ביעודי הקרקע:

- מיעוד דרך ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- מיעוד שטח לתכנון בעתיד ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- מיעוד שצ"פ ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- מיעוד שטח לבנייני ציבור ליעוד דרך.

2. הוראות לביטול דרך

3. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
מבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	101
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו ניקוז	דרך מאושרת	1001
קו ניקוז	דרך מוצעת	1101
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	101

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

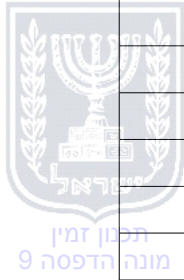
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,900.41	15.65
שטח לבניני ציבור	6,182.1	50.89
שטח לתכנון בעתיד	1,513.07	12.46
שטח ציבורי פתוח	2,551.82	21.01
סה"כ	12,147.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,900.41	15.64
דרך מוצעת	82.37	0.68
מבנים ומוסדות ציבור	10,164.62	83.68
סה"כ	12,147.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות קהילה ודת כדוגמא : גנים, מתנ"ס, מרכז מורים, תחנה לאם ולילד, מרכז לגיל הרך, היכל תרבות, מעון לקשיש וכד'.</p> <p>יותר שימושים נלווים המשרתים את התכליות הנ"ל : תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, חניות, מבנים טכניים, מתקני ספורט, דרכים פנימיות, גינון, גדרות ושערים (גם על קו 0 לדרכים), מצללות, ביתן שומר וכל הנדרש לצורך מימוש מוסדות ציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בכפוף להנחיות מרחביות המאפשרות לעת מתן היתרי בניה.</p> <p>עד לאישור הנחיות מרחביות יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>ב. ניתן יהיה לחלק את המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכים עירוניים, בכפוף לתכנית בינוי שתוגש למגרש כולו.</p> <p>ג. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש לתנועה כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, חניות, גינון, מתקני דרך ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>תשמש לתנועה כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, חניות, גינון, מתקני דרך ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	0	3	16		50	125	12500			2500	10000	10000	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור יהיה אישור תכניות בינוי ופיתוח ע"י המועצה המקומית, בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו, אשר תכלולנה את המתחם כולו או חלקים ממנו. התכניות יקבעו את מיקום המבנים, מערכת הדרכים, ניקוז, עיצוב נופי, מיקום גדרות, תשתיות, פילרים וכדומה. 2. היתר בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 3. תנאי להיתר בניה יהא תכנית הסדרי תנועה וחניה, מאושרת ע"י רשות התמרור של המועצה המקומית. 4. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן כל מבנה ללא היתר בתחום התכנית. 6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6.2	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	<p>מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>
6.3	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.4	חשמל
	<p>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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. ג. קו חשמל מתח גבוב עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. :



6.4	חשמל
	* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
6.5	ביוב
	המבנים יחוברו למערכת הביוב היישוב שפתרון הקצה שלה הינו מט"ש באר שבע המערבי.
6.6	חניה
	החניה תהיה בתוך המגרש, לכל הפחות על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.7	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 הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	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
6.9	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.



7.	ביצוע התכנית						
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.						
7.2	מימוש התכנית						
	מיידי						