



מס' התכנון המחוזית  
22-07-7951  
משרד התכנון והבנייה

## מ ב א

השטח נמצא ליד הקאנטרי קלאב באזור המבואה המערבית.

יעדו הנוכחי אזור למלונות ונופש.

לאור השינויים שנעשו בסביבה ובהמלצת העירייה, מבקשים היזמים שינוי יעד למבני ציבור לצורך הקמת מרכז אוטיסטים.

1. פרק א' - התוכנית

- 1.1 נפה : דרום
- 1.2 המקום: באר-שבע - אזור מבואה המערבית .
- 1.3 שם התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מתאר מס' 106/102/02/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 33/115/03/5, ולתוכנית מתאר מס' 57/102/02/5 / א' מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :
  - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
  - ב. תשריט בק.מ. 1: 1250 (להלן התשריט)
  - ג. נספח בינוי מנחה. (להלן הנספח)
- 1.4 שטח התכנית 34.419 ד'.
- 1.6 גוש: 100213 חלוצה
- 1.7 חלקות: אין
- 1.8 יוזם התכנית: אלר"ט אגודה לאומית לילדים אוטיסטים, עמותת "בית לחיים" לאוטיסטים בנגב.
- 1.9 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן צבי ב"ש, טל. 07-632202
- 1.10 עורך התכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, מס' רשיון: 02624.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מתאר מס' 57/102/02/5 / א' ותוכנית מפורטת מס' 33/115/03/5 בגבולות תוכנית זו.
- 1.12 מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז אוטיסטים, ע"י שינויים ביעוד קרקע, וקביעת זכויות מגבלות בניה וחלוקת השטח.
- 1.13 ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

2. פרק ב' -

2.1 תכליות ושימושים:

- 2.1.1 אזור לבניני ציבור: מגרש מס' 1
  - א. אזור זה מיועד להקמת מרכז אוטיסטים.
  - ב. באזור זה תותר הקמת מבנים למגורי אוכלוסיית האוטיסטים לרבות הצוות האחראי לטיפול והפעלה, חדרי תעסוקה וכיתות לימוד, מתקני ספורט ובריכת שחיה ומבנים המשרתים פעילויות ספורט ונופש, הכל לשימוש המרכז בלבד.
- 2.1.2 שטח ספורט - להשלמה : מגרש מס' 2
  - שטח זה מיועד להשלמת שטח ספורט (מגרש מס' 1) בתוכנית מפורטת מס' 33/115/03/5.
- 2.1.3 שטח ציבורי פתוח: מגרש מס' 3
  - בשטח זה יחולו הוראות תוכנית מס' 33/115/03/5.
- 2.1.4 דרכים:
  - תוויהן ורוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.
- 2.1.5 זכות מעבר לתשתיות ציבוריות :
  - תהיה זכות מעבר במגרש מס' 1 כמסומן בתשריט, לצורך אחזקת תשתית ציבורית. לא תותר כל בניה בשטח זה .
- 2.2 חניה :
  - החניה תהיה בתוך גבולות המגרש, בהתאם לתקן חניה תוכנית מתאר באר-שבע.
- 2.3 תנאים להוצאת היתרי בניה:
  - 2.3.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו .
  - 2.3.2 תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 2 (שטח ספורט - להשלמה) יהיה אישור תשריט איחוד מגרשים עם שטח מיועד לספורט (מגרש מס' 1) בתוכנית מפורטת מס' 33/115/03/5 ע"פ פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 2.4 הנחיות עיצוב :
  - 2.4.1 גובה הבנינים יהיה שתי קומות מעל לפני הקרקע המתוכננת בתוכנית הבינוי והפיתוח . מותר להקים מתקנים טכניים על הגגות.
  - 2.4.2 הגגות יהיו שטוחים ובהלקם משופעים עם כיסוי דעפים.
  - 2.4.3 כל המתקנים הטכניים אשר על גגות המבנים, יוסתרו ע"י אלמנטים מתוכננים.
  - 2.4.4 ציפוי קירות חוץ יהיה ברובו אבן נסורה או פסיפס קרמיקה.
  - 2.4.5 גדרות וקירות תמך יהיו חלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח.
  - קירות תמך יהיו מסלעות או קירות אבן.

שנת ההכנסון המחזורית  
 27-07-2017  
 משרד הביטחון והגנה

2.5 טבלאות זכויות ומגבלות בניה -  
2.5.1 מצב קיים : (הנחיות בניה)

אזור מלונאות ונופש

אחוזי בניה מירביים גובה מירבי קווי בנין  
 עד סך 20% משטח המגרש. עד 2 קומות עבור אכסניה ו/או מוטל עד קומה אחת עבור שרותי מסחר ותיירות לא פחות מ- 3.0 מ' לכל צד ועפ"י תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית

2.5.2 מצב מוצע:

תכנית קרקע מירבי - % משטח המגרש	קווי בנין במ' (3)			מס' קומות מירבי	סה"כ אחוזי בניה מירביים	אחוזי בניה מירביים			שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	ייעוד קרקע	
	אח	צד	קד			שטח שרות (1, 2)	שטח עיקרי מעל למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				
								מתחת למפלס הכניסה				לחניה לשימוש אחר
55	כמסומן בתשריט			2+	57	2	9	6	40	24.025	1	שטח לבניני ציבור
						ראה סעיפים 2.1.2 - 2.3.2			0.846	2		שטח ספורט להשלמה
						ללא זכויות בניה			6.311	3		ש.צ.פ.

הערה:

1. יותר להקים סככות לקירוי חניה על קו בנין צדדי 0.0, שטח הקירוי כלול בשטחי שרות לחניה.
2. יותר להקים סככות צל, שטח הסככות כלול בשטחי השרות.
3. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה כמו מעל למפלס הכניסה.

הנהלת המהנדסת  
 22-07-2011

**פרק 3. הנחיות כלליות לתשתית**  
**3.1 פיתוח**

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורה והסדרת הניקוז, הכל באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

**3.2 תשתית חשמל**  
**הוראות בינוי ופיתוח:**

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.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

מוחר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת ( במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שדות ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

משרד התכנון והנדסה  
27-07-2011

- 5 -

3.3 תקשורת  
תכניות התקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חב' בזק והט.ל.כ. הפועלות במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.  
חדרי ריכוז לסלפונים עבור חברת בזק ימוקמו במגרש לפי תאום עם חב' בזק.

3.4 ניקוח  
תכניות הניקוח יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

3.5 ביוב  
תכניות הכיוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והיחידה לאיכה"ס ויתחברו לרשת הקיימת.

3.6 מים  
תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

3.7 אשפה  
סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לענין זה.

3.8 תשתית קיימת  
לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

3.9 חלוקה ורישום  
א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להודאות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3.10 הפקעה לצרכי ציבור  
מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

3.11 תאריכי ושלבי ביצוע  
מיד עם אישור התוכנית.

חתימת המחכנן  
[Signature]

חתימת היוזם  
**בית לחיים לאוטוסיטיים בנגב**  
(עיר) מס' 4-377-030  
טל: 07-6103529  
פקס: 07-6109647  
[Circular Stamp: משרד התכנון והנדסה, תל אביב, ישראל, לילדים לאומית, אוטוסיטיים]

חתימת בעל הקרקע