

6-3842

לשכת התכנון המחוזית  
2002-ח-27  
מחוז הדרום

מבוא :

רובע המוסדות וקירית החינוך נמצא צפונית לבית העלמין של נתיבות  
ודרומית למועצה אזורית עזתה.  
האתר הינו מישורי ובעל שיפוע מתון יורד צפונה מגבול הצפוני של בית  
העלמין לכביש מס' 17

משרד הכבישים נהדף דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 401/03  
הודעה המחייבת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12/12/02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 401/03  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5058  
מיום 12/12/02

לשכת התכנון המחוזית  
2002 - ח. - 27  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' - 431/03/7

לפי הוראות תכנית מתאר מס' - 6/328/02/7

תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
גוש	:	100279 /1
חלקה	:	ח'ח 1
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
מגיש ויוזם	:	מ.א. עזתה
עורך התכנית	:	אדריכל דוד כהן - רחבת הגלבוע 25/1 ב"ע

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 431/03/7.

לשכת התכנון המחוזית  
27-01-2002  
מחוז הדרום

**2. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מס' 6/328/02/7.

**3. מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מוסד, התווית דרך והקמת חניה ושטחים ציבוריים פתוחים ע"י חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

**4. מסמכי התכנית:**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

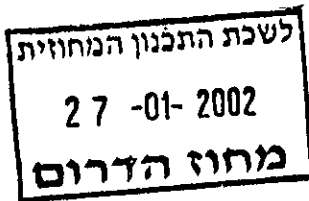
א. 6 דפי הוראות בכתב.

ב. תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן התשריט).

ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק"מ 1:500 (להלן נספח בינוי).

**5. ציונים בתשריט:**

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.



### 6. תכליות ושימושים

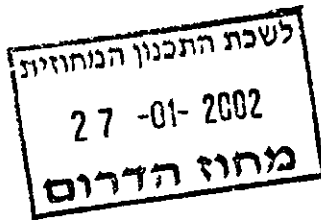
- א. שטח לבניני ציבור - מגרשים 103,102,101 - מגרשים למבנים ציבוריים בגובה עד שתי קומות. שימושים מותרים: בית כנסת, אולם התכנסויות, בית ספר, גן ילדים וכדומה.
- ב. שטח למוסד ציבור - מגרש 151 - מגרש למבנה מוסדי בגובה עד שלוש קומות. שימושים מותרים: ישיבה (כולל) וכדומה.
- ג. ש.צ.פ. - מגרשים 202,201 - היו שטחי גינון, מתקני משחקים לילדים, פרגולות, ספסלים, ברזיות, מתקני אשפה, ריצוף, עמודי תאורה וחודרי טרספורמציה.
- ד. שביל להולכי רגל - מגרשים 302, 301 - כמופיע בסעיף הקודם.
- ה. חניה - מגרש 401 - חניות לרכב אורחים ומקומיים.
- ו. דרכים - רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.

### 7. הנחיות לבניה ועיצוב אדריכלי

- א. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לכל הנוגע למראה הבניין.
- ב. חומרי גמר - יהיה ציפוי קשיח /או טיח.
- ג. גדרות - הגדר המקיפה את הקריה תהיה ממתכת בהתאם לתקן מוסדות חינוך /או קשיחה.
- ד. גדר הגובלת עם בית העלמין תהיה בלתי שקופה בגובה הדרוש לפי תנאי השטח.
- ה. גובה מפלס קובע - יהיה לפי גובה אבסולוטי של המדרכה הגבוה מבניהם.

### 8. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכה' 1965.



### 9. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן חניה ארצי.

### 10. הנחיות כלליות לתשתית:

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק האשפה ופסולת מוצקה, מערכות תשתית ופיתוח המגרשים. הכל לשיעור הרשויות המסכות לעניין.

### 11. חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 חיצוני	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 ממוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או ממוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחמור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

### 12. תנאים למתן היתר בניה:

- היתרי בניה יוצאו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
- הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.

לשכת התכנון המחוזית  
27-01-2002  
מחוז הדרום

13. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע.

קווי בנין (מ')	מס' קומות	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר או ב- %						שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
		תכסית שטח (מרבי מ"ר %)	סה"כ עיקרי שירות +	שטח שירות		שטחים עיקרי				
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
ק	צ	א								
כמסומן בתשריט	2 + מרתף	60%	100%	20%	20%	60%		2960	101	שטח
	2 + מרתף	50%	100%	20%	20%	60%		3192	102	לבניני
	2	50%	70%	20%		50%		8924	103	ציבור
	3 + מרתף	60%	160%	20%	20%	120%		2957	151	שטח למוסד
	1	60 מר'						4170	201	ש.צ.פ.
	1	40 מר'						2216	202	

14. הפקעות לצורכי ציבור:

א. מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. עתיקות:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

16. שלבי ביצוע: מיד עם אישור התכנית.

17. חתימות:

לשכת התכנון המחוזית  
27-01-2002  
מתוז הדרום

מגיש ויוזם:

נודעה איזורית

בעל הקרקע:

ישו לנו התנגדות עקרונית לכניסה בתנאי כמו תהיה  
מיוצאת על רשימת התכנון המסוימת.  
כל זמן ליוזם המגיש או לכל בעל ענין אחר בענין  
ההוא לא יעשה כל תוכנית או תכנון אחר בענין  
ההוא עד אשר יתקבל אישור מפורש מהשטח והתחם  
שבו יבנה או יבנה תוכנית או תכנון אחר בענין  
ההוא ויש להעמיד את כל המסמכים והנתונים  
הנדרשים למען יועצי כל רשות המוסמכת ליתן  
אישור על תוכנית או תכנון אחר בענין ההוא.  
על התכנית הכתוב או התכנון או התכנון המסוימת  
להימנע על זכויות לטעון בענין ההוא או על זכויות  
אחרות על פני זכויות כלליות אחרות המהוות  
חלק מהרשימה הנ"ל. ועל כל יועצי כל רשות  
המוסמכת ליתן אישור או תוכנית או תכנון אחר  
בענין ההוא או על זכויות כלליות אחרות המהוות  
חלק מהרשימה הנ"ל להעמיד את כל המסמכים  
והנתונים הנדרשים למען יועצי כל רשות  
המוסמכת ליתן אישור על תוכנית או תכנון אחר  
בענין ההוא.

דוד כהן  
אדריכל - מחכנו ערים  
הגלבוץ ו/ז-25-ביש 84746  
טלפקס 08-641758

עורך ומתכנן התכנית:

שעמיאל פאנו  
אדריכלות המרחב  
27.1.02