

**מרחב תכנון מקומי שמעונים**

**תכנית מתאר מספר 14/172/02/7**

קרית חינוך מיוחד ושיקום תל - שבע  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מס. 1/172/02/7

שינוי לתכנית מפורטת מס. 388/03/7

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
22.09.2004  
נתקבל

**העתק מנרדי**

**הוראות התכנית**

משרד הפנים  
המחוז הדרומי  
אישור תכנית מס. 14/172/02/7  
תאריך: 6/9/04

הודעה על אישור תכנית מס. 14/172/02/7  
כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5243  
מיום 6/9/04

מחוז: דרום  
נפה: באר - שבע  
מקום: תל - שבע, מערב 7.  
גוש: 39729 (חלק).  
חלקות: 14 (חלק).  
שטח התכנית: 105.300 דונם.  
ק.מ. 1:1250

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

מגיש התכנית: המנהלה לקידום הבדואים בנגב - מינהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית: הפורום לקידום ילדים ונוער עם צרכים מיוחדים בקהילה הבדואית (ע"ר) פרופ' מיכאל קרפלוס יו"ר.

עורך התכנית: גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים. יובל קרפלוס, גיאוגרף.

תאריך: 2004 ספטמבר

## העתק משירדדי

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מתיישב הדגים

22.09.2004

נתקבל

### מ ב א

התכנית המוצגת באה ליצור מסגרת תכנונית להקמת קרית חינוך ושיקום ילדים בדואים עם צרכים מיוחדים.

הקריה מיועדת להיות מרכז חינוכי אזורי ומרכז אקדמי לחינוך, מחקר ופיתוח. התכנית מגדירה את התכליות החדשות מאזור ספורט ומסחר למוסדות חינוך כשבמבנים השונים התכליות הם מעורבות / משולבות כמפורט בהוראות התכנית.

מיקום הקריה נקבע בכניסה לשוב תל-שבע (בתחום השיפוט של תל-שבע) מקום המאפשר נגישות של תלמידים והוריהם לקריה הבאים אליה מחוץ לשוב תל-שבע. לאחר שמשד החינוך, המינהלה לקידום הבדואים (מ.מ.י.), משרד הפנים והפורום לקידום ילדים ונוער עם צרכים מיוחדים בקהילה הבדואית (ע"ר) ביצעו בדיקה מקיפה של אתרים וחלופות להקמת הקריה לחינוך מיוחד, נמצא שהשטח בכניסה לשוב תל-שבע עונה בצורה הטובה ביותר על קריטריוני סף של זמינות, גודל, ומיקום במרחב מטרופוליני באר שבע.

התכנית מגדירה שינוי מאזור מסחרי לאזור קרית חינוך ואזור מסחרי חדש בחלק מאזור הספורט.

התכנית קובעת הוראות והגבלות בניה, הנחיות כלליות לשינוי ייעודי הקרקע והתניות לתכנון בינוי ופיתוח לעת הוצאת היתר בניה ע"י הועדה המקומית.

1. שם התכנית: תכנית מתאר מספר 14/172/02/7 עם הוראות של תכנית מפורטת.

קרית חינוך מיוחד ושיקום, תל - שבע.  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
שינוי לתוכנית מתאר מס. 1/172/02/7.  
שינוי לתכנית מפורטת מס. 388/03/7

2. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

3. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
3.1 הוראות התכנית: 9 דפים (להלן: "הוראות התכנית").

3.2 תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט")

**העתק משרדי**

3.3 נספח בניוי ותנועה מנחים (להלן: "הנספח").

4. שטח התכנית: 105.300 דונם.

5. גושים וחלקות: גוש: 39729 (חלק).  
חלקות: 14 (חלק).

6. מטרת התכנית:

נתקבל

יצירת מסגרת תכנונית להקמת קריה לחינוך מיוחד ושיקום ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

7. יחס לתוכניות אחרות: התכנית משנה הוראות תכנית מתאר 1/172/02/7 ותכנית מפורטת מס. 388/03/7 בתחום גבולות תכנית זו.

8. תכליות, שימושים ומגבלות בניה:

בתחום התכנית תותרנה התכליות הבאות כמפורט:

8.1 שטח לבנייני ציבור (קרית חינוך) - מגרש מס. 12:  
שטח לבנייני ציבור ישמשו לקרית חינוך מיוחד  
אזורית שיכלול:

8.1.1 מוסדות חינוך לילדים עם צרכים מיוחדים - גני ילדים, בתי ספר יסודי, על יסודי.

8.1.2 מוסדות שיקומיים / הכשרה טרום מקצועית.

- 8.1.3 מרכז טיפולי / פינת חי.
- 8.1.4 מוסדות שעות הפנאי, ספורט (אולם ספורט, בריכות שחיה, מגרשי ספורט, חדרי חוגים).
- 8.1.5 שירותים כלליים / הנהלה / מסחריים - חדרי אוכל, מסעדה, מזנון, משרדים, חנויות פנימיות לעבודות מלאכת יד של התלמידים הכל לכיסוי הוצאות המוסד בלבד.
- 8.1.6 מבנה שירותים ותחזוקה.
- 8.1.7 דרכים פנימיות וחנויות.
- 8.1.8 במטרות שטחי שרות תת קרקעי יכללו: מרתף, איחסון, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וחניה בתוך הבניינים.  
במטרות שטחי שירות על קרקעי יכללו: מתקנים טכניים, איחסון, מרחבים מוגנים וחניה בתוך בניינים.

8.2 שטח לבנייני ציבור (קרית חינוך) - מגרש מס. 13: מרכז אקדמי להכשרת מורים לחינוך מיוחד, מחקר ופיתוח תוכניות פרא רפואיים / חינוכיים / תרבותיים, שימושים של שירותים כלליים, משרדים, הנהלה ומסחר שלא למטרות רווח כגון - חדר אוכל / מסעדה, מזנון / קפטריה, חנויות פנימיות לכיסוי הוצאות המוסד בלבד.  
המרכז האקדמי יופעל ככל שניתן יהיה ע"י עמותה או מוסד בבעלות עמותה רשומה ע"פ חוק העמותות תשי"מ 1980 / או אוניברסיטת בן גוריון בנגב.  
בשטח החניה הציבורית שבמגרש זה תהיה זכות מעבר למגרש מס. 12.



8.3 אזור מסחרי תיירותי - מגרש מס. 14:

- 8.3.1 תכליות ושימושים מותרים:
- א. מסחר בעל אופי תיירותי.
  - ב. מבנים לצורכי תיירות ושירות.
  - ג. מבנים לטיפול ומנוחה לבעלי חיים המשמשים באטרקציות תיירותיות, אך בכל מקרה, לא מכלאות מגורים קבועות. תנאי להפעלת מתקן הכולל אטרקציות תיירותיות עם בעלי חיים יהיה הצגת מקום קבוע ללינה וטיפול בבעלי חיים מחוץ לאתר ותכנית זו.

8.3.2 הוראות מיוחדות.

א. סוג המסחר - המסחר שיותר יהיה מסחר בעסקי מזון, או בתי קפה, מסעדות, או מסחר במוצרים בעלי אופי תיירותי כגון עבודות יד אותנטיות וכיו"ב, וכן משרדים ואחסנה הקשורים ישירות לפעילות המסחרית במקום. לא תותר מלאכה או תעשייה.

ב. יותרו מבנים למרכז תיירותי, מרכז הדרכה, וצרכים נלווים נדרשים.

ג. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטריד לסביבה.

8.4 דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

8.5 שטח ציבורי פתוח מיוחד:

מיועד לפיתוח שטחים ציבוריים עם דגש לפעילות ספורטיבית עממית.

8.5.1 יותר בשטחים אלה לפתח מסלולי נופש פעיל, מסלול ריצה, סככות צל, מתקני קייטנה בבניה קלה וכן מגרשי משחקים וספורט פתוחים לציבור.

8.5.2 כל בקשה להיתר לשטחים אלה תלווה בנספח נופי ערוך ע"י אדריכל נוף.

8.6 טבלאות אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה:

8.6.1 טבלאות זכויות בניה קיימות:

א. לפי תכנית מפורטת מס. 388/03/7

מספר מגרש	שטח בדונמים	שטח עיקרי (על קרקעי)	שטח שדות (על קרקעי)	סה"כ
1	7.59	10%	5%	15%
2	5.81	5%	5%	10%
5	9.47	5%	5%	10%

ב. לפי תכנית מתאר מס. 1/172/02/7

אזור מסחר	מספר מגרש	אחוז בניה בקומה	% בניה סה"כ	מס. קומות מירבית	
				מרווח	בניה צדדי
11	11	50%	50%	0	5



8.6.2 טבלאת מצב מוצע:

מס. קומות מירבי	קוי בנין	תכסית מירבית % - ב	סה"כ שטח עיקרי + שרות בכל הקומות	היקפי בנייה מירביים				שטח מגרש מתעי * שטח המגרש בדונם	מספר המגרש	יעוד המגרש	
				מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי				
+ 2 מרתף	כמסומן בתשריט	38%	47%	7%	5%	35%	--	0.500	58.727	12	שטח לבנייני ציבור (קריית חינוך)
		28%	54%	9%	5%	40%		0.500	2.900	13	
+ 3 מרתף	כמסומן בתשריט	50%	50%	5%	5%	40%	--	0.100	6.690	14	שטח מסחרי ותיירותי
								<b>68.317</b>	<b>סה"כ</b>		

\* למעט תחנת טרנספורמציה.

הערות: א. במגרש לבנייני ציבור (12) תותר העברת שטחים בין מטרות עיקריות ומטרות שירות ולהיפך עד 10% מהשטח המועבר וללא תוספת שטחים.

ב. הבניה בשטח התכנית תתואם לאופי הסביבה. תותר בנית מצללות בין הבניינים בהיקף עד 2100 מ"ר שטחי שרות בנוסף לשטחי השרות המצויינים בטבלא.

9. הנחיות כלליות לתשתיות:

- 9.1 כל התשתיות יהיו תת קרקעיות, הכוונה לצנרת מים, ביוב, תקשורת, גז, חשמל למעט חשמל מתח גבוה. התשתיות בתחום התכנית יתוכננו תוך תיאום עם מערך התשתיות הכללי. התשתיות יונחו לשביעת רצון של הרשויות המוסמכות ויאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית תל-שבע.
- 9.2 הנחיות וטבלאת מרחקי בניה מקוי חשמל, הוראות בינוי
  - 9.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
    - ברשת מתח נמוך 3 מ' מרחק מתיל קיצוני,
    - 3.5 מ' מרחק מציר הקו.
    - בקו מתח גבוהה 22 ק"ו 5 מ' מרחק מתיל קיצוני,
    - 6 מ' מרחק מציר הקו.
    - בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מ' מרחק מציר הקו.
    - בקו מתח עליון 400 ק"ו 35 מ' מרחק מציר הקו.



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

9.2.3 אסור להתקין מתקני או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.

9.2.4 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי הענין 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.

9.2.5 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור מקומות מתאימים (חדרים) עבור תחנות עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.



9.3 טלפון ומערכות כבלים:

בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.

10. דרכים וחניות:

10.1 גודל, מיקום, התחברות לכבישים הקיימים (מס. 1 ומס. 7) ואופי הדרכים הפנימיים, יקבעו בהיתר בניה (בתכנית הבינוי והפיתוח) באישור הועדה המקומית ועל פי הנחיות המפורטות:

10.1.1 בכבישים ההיקפיים יש להסדיר את הצמתים בכניסה למיתחם במיקום המוצע בנספח הבינוי. שערי הכניסה למיתחם יהיו מרוחקים מהדרך באופן שלא תופרע התנועה בדרכים הציבוריות ההקפיות.

10.1.2 יבוצע כביש היקפי פנימי ברוחב 5.5 מ' ברוטו (0.5 מ' מצד הגדר + 3.0 מ' כביש + 2.0 מ' מרווח פנימי).

10.1.3 מערכת השבילים הפנימיים תהיה להולכי רגל בלבד עם גישה ושימוש לרכב חירום.

10.1.4 הסדרי התנועה טעונים אישור רשויות התמרור והם תנאי למתן היתר בניה.

10.2 מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן ההיתר. פתרון כללי של מערכת החניה לרכב פרטי, אוטובוסים וחניה תפעולית ופריקה ואו טעינה יקבע בהיתר הבניה (בתכנית הבינוי והפיתוח) באישור הועדה המקומית החניה תהיה בתחום המגרשים.

11. תנאי להיתר בניה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

11.1 תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית בינוי ותכנית פיתוח ע"י אדריכל. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.

11.2 תכנית הבינוי והפיתוח תכלולנה מיקום הבנינים השונים, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, גבהי קרקע מתוכננים קיימים, מיקום החניות והכניסות למגרשים, גודלות וחזיתות, חומרי בניה, מתקני אשפה, גינון כללי, שבילים פתוחים ומקורים, רחבות וכו'.





- 11.3 תנאי להיתר הבניה הוא הכנת תכנית ניקוז להסדרת השטח שתאושר ע"י רשות הניקוז.  
הניקוז יבוצע במקביל לביצוע התשתית ופיתוח השטח.
- 11.4 תנאי להיתר בניה לכל אחד מהבנינים יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ובתיאום עם יוזם התכנית.
- 11.5 היתרי בניה לבנינים ינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה על אותו מגרש.
- 11.6 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הסדרי תנועה ומיקום שערי הכניסה ע"י רשויות התימרוז.

**12. עתיקות:**

פיתוח בתחום עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות עתיקות.  
עבודות הפיתוח והבניה בתחום עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות ע"פ המתחייב מחוק העתיקות.  
תחום עתיקות המוכרז מסומן בתשריט בקו מקווקו שחור. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

**13. הפקעות לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לתיק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**14. שלבי ביצוע התכנית:**

התחלת ביצוע התכנית לא מאוחר מחמש שנים מיום אישורה ותבוצע תוך 15 שנים מתחילת העבודה.  
הועדה המקומית מוסמכת להאריך מועדים אלו.

**15. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום תבוצע לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.



**העתק משרדי**

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - תל אביב  
22.09.2004

**נתקבל**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתאימת  
עם רשימת התכנון היחידים המוכנים.  
חתימתנו הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בר כדאי להחליט על זכות  
ליזום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית. יש לציין כי  
הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו  
זו באה במקום השכמת כל בעל זכות כשטח הנדון/או כל  
רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו  
והסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית  
הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכויות  
לבטלו בגלל הפרתו על ידי מיי שרכש מאיתנו על פני זכויות  
כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו כסמך  
ונסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק  
במסגרת השטח התכנוני.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מ"מ רחוב 21 עומר  
מינהל מקרקעי ישראל

16. חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגיש התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל  
מ"מ רחוב 21 עומר  
20/9/04  
המינהלה לקידום ילדים ונוער  
מינהל מקרקעי ישראל

חתימת יחם התכנית:

הפורום לקידום ילדים ונוער  
עם צרכים מיוחדים  
בקהילת הבדואית (ע"ר)  
580412856

חתימת עורך התכנית:

הפורום לקידום ילדים ונוער עם צרכים  
מיוחדים בקהילת הבדואית (ע"ר)  
פרופ' מנחם פרידלנדר ע"ר.  


גלעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים.  
מספר רישוי מ- 7851.  
שמעון הצדיק 28, ירושלים.  
טל. 02-5814403 פקס. 02-5819810.  
יובל קרפלוס, גיאוגרף.  
רח' חרוב 21, עומר  
טל. 08-6469302 פקס. 08-6900525