

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מק/2560

שם תוכנית: החלפת שטחים בקריית חינוך תל שבע

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א. (א) (1) (4) לחוק

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת תוכנית זו לשנות את מיקום מגרש מס' 13 המיועד למרכז אקדמי להכשרת מורים לחינוך מיוחד ומחקר ממיקומו הנוכחי למיקום התואם לצרכי קריית החינוך כל זאת בעקבות שינויים בתוכנית הבינוי של קריית החינוך המצריכים את שינוי המבוקש הכולל בנוסף עדכון קווי הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

החלפת שטחים בקריית חינוך תל שבע	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2560/מק/7	מספר התוכנית		
67.979 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
23.11.10	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
ועדה מקומית			
62 א.א. (א) (1) (4) לחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
185800	קואורדינטה X		
573000	קואורדינטה Y		
בכניסה לתל שבע במיקום קריית החינוך החדשה		1.5.2 תיאור מקום	
מ.מ. תל שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
תל שבע	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39729	מוסדר	חלק	-	14,24,29
100398	מוסדר	חלק	-	82
10059/2	מוסדר	חלק	-	1,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14/172/02/7	12,13

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14/172/02/7	שינוי/כפיפות	תוכנית זו משנה רק את מיקום המגרשים 12 ו 13 שאר הוראות התוכנית ממשיכות לחול	5343	14.11.04

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מרש אדריכלים בע"מ	23.11.10		12		מחייב	הוראות התוכנית
			23.11.10	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6293952		6293912	ת.ד. 3 תל שבע 84950		מועצה מקומית תל שבע				

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
daromtichnun@mmi.gov.il	08-6264221		08-6264219	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ב"ש			מנהל מקרקעי ישראל				

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yoav@marash.co.il	08-6209126		08-6272427	שד' שזר 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	056376833	רמי מרש	אדריכל	
	6285860		6288027	בית בלטיק, רח' יהודה הנחתום ב"ש 84249		אלק"א מדידות בע"מ	648	005437986	עמי אלקבץ	מהנדס	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי מיקום מגרש מס' 13 בתוך שטח קריית החינוך בתל שבע ושינוי קו בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. החלפת מגרשים בתוכנית אחת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62.א.א. (א) (1).
2. שינוי קו בניין לפי סעיף 62.א.א. (א) (4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 67.979 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		21,714	0	21,714	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		שטח עתיקות מוכרז	תאי שטח	יעוד
	1000, A 13 A 12		1000	דרך מאושרת
			A 13 A 12	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

אחוזים	מצב מוצע		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
9.46	6,633	דרך מאושרת	9.46	6,434	דרך מאושרת
90.54	61,346	מבנים ומוסדות ציבור	90.54	61,627	שטח לבנייני ציבור (קריית הינוך)
100	67,979	סה"כ	100	68,061	סה"כ

הערה: הבדל השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע ממדידה אנליטית למדידה גרפית.



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
	הכל בהתאם לתכנית 14/172/02/7
<b>4.1.2 הוראות</b>	
	הכל בהתאם לתכנית 14/172/02/7

<b>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרות</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
	הכל בהתאם לתכנית 14/172/02/7
<b>4.2.2 הוראות</b>	
	הכל בהתאם לתכנית 14/172/02/7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכשית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחרים		סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחרים	מס' תא שטח	יעד		
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	מתחת לתחנת הכניסה לקובעות						מעל לכניסה לקובעות	מתחת לכניסה לקובעות					שטחי בניה	סה"כ
כמסומן בתשריט			1	2	9	38	-	-	47	5	5	47	5	5	58,446	A 12	מגורים
						28	-	-	54	5	5	54	9	9	2,900	A 13	ומטווחות ציבור

הערה: \* למעט תחנת טרנספורמציה

1. במגרש לבנייני ציבור (12) תותר העברת שטחים בין מטרות עיקריות למטרות שרות עד 10% מהשטח המועבר ולא תוספת שטחים.
2. הבניה בשטח התוכנית תותאם לאופי הסביבה. תותר בניית מצללות בין בניינים בהיקף עד 2100 מ"ר שטח שרות בנוסף לשטחי השרות המצויינים בטבלה.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**  
 א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ תוכנית 14/172/02/7.

**6.2 חניה**  
 א. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה

**6.3 חלוקה ורישום**  
 א. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**  
 א. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.5 הנחיות כלליות לתשתיות**

א. תאום תשתיות תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל המערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו מתח חשמל נמוך
6 מ'	5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.  
 ג. ניקוז - ניקוז המתחם יהיה למערכת הניקוז העירונית באישור מהנדס העיר.  
 ד. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסכמות.  
 ה. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.

**6.6 עתיקות**

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח - 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית, 20 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	שם רשות מקומית: מועצה מקומית תל שבע		
עורך התוכנית	שם: רמי מרש	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	חתימה: <i>מרש אדריכלים בע"מ</i>	תאריך: 24.11.10
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: <i>28.12.10</i>	מספר תאגיד: 512367506