



**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית זו מוסיפה זכויות בניה בשטח שיעודו בנייני ציבור.  
המגרש נמצא בתל שבע בשכונה 1 ובו קיימים היום בית הספר גיזבראן, מבנה הספרייה, מתנ"ס  
ושימושים ציבוריים נוספים. שטח זה חולק בעבר בתשריט חלוקה ל 3 מגרשים.  
תוכנית זו מסדירה את גבולות המגרשים ויחס המגע בין המגרש לאזור נחל גז מדרום ולכבישים  
התוחמים את המתחם וקובעים זכויות בניה, הנחיות בניה וקווי בניין.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

	מבנים ומוסדות ציבור תל שבע	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
	26/172/02/7	מספר התוכנית		
	28.522 ד'		1.2 שטח התוכנית	
	מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
	1	מספר מהדורה בשלב		
	1.7.12	תאריך עדכון המהדורה		
	תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
	כן עדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	62	לפי סעיף בחוק		
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
	ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

	שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
	186450	קואורדינטה X		
	572850	קואורדינטה Y		
	שכונה 1 בתל שבע.		1.5.2 תיאור מקום	
	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
	שכונה 1	שכונה		

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100059	לא מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30 נחל גז	לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/172/02/7	ABC 925

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/172/02/7	שינוי	תוכנית זו משנה את התוכנית המאושרת בתחום הקו הכחול	3297	15/6/2009
137/03/7	שינוי		1424	4/1/1986
15/172/02/7	שינוי		-	9/11/2006

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	1.7.13		13		מחייב	הוראות התוכנית
			18.6.13	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		א.א.ג. אזוט	1.7.13	1		1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה מנחה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש ויזם התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				מ.מ.ת.ל.שבע		ת.ד. 3 תל.שבע	6293932		6293952		

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	6264219		6264221	

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ		שדי שזר 21 ב"ש	6272427		6209126	yoav@marash.co.il
מודד	קלים סלמאן	033692740	1221	קלים סלמאן		דרך מצדה 206/46 באר שבע	050-2453266			slmanklem@gmail.com
יועץ תנועה	ליפיסקי איליה	304219132	54733	א.א.ג. אווט בע"מ		מרכז הנגב 19 באר שבע 84548	08-6499959		08-6497574	

**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
ל.ר	ל.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**

יצירת מסגרת תכנונית למתן זכויות בניה וחלוקת מגרשים בשטח מבנים ומוסדות ציבור בשכונה 1 בתל שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת שטחי הבניה המירביים למבנים ומוסדות ציבור ל- 14,987 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- ב. קביעת תכליות, מגבלות ושימושים באזור מבנים ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת חלוקת השטח ל 3 תאי שטח וקביעת קווי בניין המירביים במגרשים.
- ד. קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת מבנים להריסה
- ו. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	28.522 דונם
--------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		14,987	+14,987	0	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				תאי שטח	יעוד
				951,952,953	מבנים ומוסדות ציבור
				1101,1102	דרך מוצעת
				1001	דרך מאושרת

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**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
87.18	24,866	מבנים ומוסדות ציבור		87.45	24,944	שטח לבנייני ציבור
12.36	3527	דרך מאושרת		12.55	3578	דרך מאושרת
0.45	129	דרך מוצעת				
100	28,522	סה"כ		100	28,522	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	המגרשים בשטח זה נועדו למוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות קהילה ודת, מעונות יום, גנים, סיפריה, מתנ"ס וכדומה. יותרו שימושים נלווים המשרתים את התכליות הנ"ל כגון: תשתיות על ותת קרקעיות, חניות, מבנים טכניים, מתקני ספורט, דרכים פנימיות, גינון, גדרות (גם בקו בניין 0 לדרכים), מצללות וכל הנדרש לצורך מימוש מוסדות הציבור.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	חומרי חזיתות – המבנה ייבנה מחומרי בניה קשיחים עם אפשרות ציפוי חלקי משיש, אבן נסורה וחומר איכותי אחר באישור הוועדה המקומית.
<b>ב.</b>	גגות – גג המבנה יהיה רעפים או שטוח מחומרים קשיחים כגון בטון עם מעקות מוגבהים להסתרה של שיפועי הגג ושל הציוד שעל הגג במבט מהרחוב. גוון הגגות יהיה בהיר אלא אם אושר אחרת על ידי הרשות המקומית.
<b>ג.</b>	מערכות מיזוג אוויר ימוקמו במבנה בצורה מוסתרת ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.
<b>ד.</b>	שילוט – שילוט המבנים ישולב בסגנון המבנה ויתוכנן מראש כחלק מהבקשה להיתר.
<b>ה.</b>	גדרות: הגדרות הפונות לחזית הדרך ייבנו בגובה 1.60 מ' מעל מפלס המדרכה. אישור להיתר מחייב הגשת מפרט טכני לביצוע. חומר הגדר הקדמית – אבן או חומר איכותי אחר עם סבכת ברזל מגולוון יוגש כחלק מבקשה להיתר.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. הדרכים ישמשו לתנועת רכב מוטורית, הולכי רגל, מדרכות, חניות, גינון, מתקני דרך ותשתיות תת ועל קרקעיות.
<b>ב</b>	בתחום הדרכים לא תאושר בניה כלשהי.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מ"ר) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה וקובעות		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט	-	-	-	-	3	16	35%	-	-	70%	5212.9	-	-	744.7	4468.2	7447	951	מבנים ומוסדות ציבור
	-	-	-	-	3	16	35%	-	-	70%	7746.2	-	-	1106.6	6639.6	11066	952	מבנים ומוסדות ציבור
	-	-	-	-	3	16	35%	-	-	70%	4524.1	-	-	646.3	3877.8	6463	953	מבנים ומוסדות ציבור

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:	
א.	היתר בניה ינתנו לאחר אישור תוכנית בינוי בוועדה המקומית לכל מגרש ומגרש בנפרד.
ב.	היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מאושרים ע"י רשויות התמרור המוסמכות לכל מגרש בנפרד.
ג.	היתרי בניה ינתנו לאחר ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו מגרש.
ד.	תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
ה.	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה היתר לתוספות בניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית. על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38. (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
<b>6.2</b>	<b>הפקעות לצורכי ציבור</b>
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ועל ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבניה.	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ורישום</b>
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
<b>6.5</b>	<b>שטח עתיקות</b>
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.	

6.6 הנחיות כלליות לתשתיות										
<p>תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י ועל חשבון היוזם.</p> <p>בתכניות, תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת שבילים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה והגז, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין ובתאום עם מהנדס המועצה.</p> <p><b>א. חשמל:</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה חמבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטית בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע ביציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>ב. תקשורת-</b> כל מערכות התקשורת יהיו תת קרקעיות ויחוברו לרשת התקשורת הקיימת.</p> <p><b>ג. ביוב-</b> כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p><b>ד. מים -</b> אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.</p>		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'
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'								

6.7 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי	
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספוגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

בתוכנית זו לא הוגדרו שלבי ביצוע.

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 7.7, ה מספר תאגיד: 5002/0547</p>	<p>חתימה: ז"ל מנוש אולגאי מרת' מ. מ. תל-אביב</p>	<p>שם: תאגיד: מועצה מקומית תל שבע</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 11.7.13 מספר תאגיד: 512367566</p>	<p>חתימה: מרש אדריכלים בע"מ בחק נפחא 25 ת.ד. 17509 08-6209126 פקס 08-620689</p>	<p>שם: אדר' רמי מרש תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>מנהל מקרקעי ישראל רשויות התכנון המוסכמות חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מחאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תודון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחר'מתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק למטרת מבט תכנונית</p> <p>תאריך: 11.7.13 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום</p>		

אדריכלות  
מרת' מ. מ.  
תל-אביב