

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0246371

שובל - הרחבת מתחם בית ספר "מבואות הנגב"

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי בני שמעון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית בני שמעון
 אישור תכנית מס' 625-0246371
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2015002 ביום 1.2.15
 הממונה על המחוז יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהרחבת מתחם בית הספר "מבואות הנגב" בקיבוץ שובל במ.א בני שמעון.
התכנית כוללת:
- הרחבת שטח למבני ציבור לשם הרחבת בית הספר להתאמתו לתכנון חדש ולמתן מענה לגידול של אוכלוסיית המועצה.
- ביטול דרך קיימת והגדלת דרך היקפית למתחם בי"הס והקיבוץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שובל - הרחבת מתחם בית ספר "מבואות הנגב"
		מספר התכנית	625-0246371
1.2	שטח התכנית		128.415 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 3
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

קואורדינטה X 175300

קואורדינטה Y 591600

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בקיבוץ שובל במועצה אזורית 'בני שמעון'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שובל			
שכונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231/2	מוסדר	חלק		1
100231/9	מוסדר	חלק		1, 7-9, 32, 41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	285	4053	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 305/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	305 /02 /7 ✓
06/03/2006	2148	5502	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /136. הוראות תכנית 7 /03 /136. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /136 /03 /7 ✓
29/08/2010	4599	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /136 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /136 /03 /7 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			ויקטור רבינוביץ			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
תנועה	מחייב	1:500	1	16/03/2015	יחזקאל ציציק		16/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		10/03/2015	ויקטור רבינוביץ		11/03/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		בני שמעון	בית קמה	בית קמה	(1)	08-6257920		frida@bns.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת בית קמה ד.ג. הנגב 85300.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		בני שמעון	בית קמה	בית קמה	(1)	08-6257920		frida@bns.org.il

(1) כתובת: צומת בית קמה ד.ג. הנגב 85300.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	

(1)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת (1)	12	08-6433048		victor.arc@mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	יחזקאל ציציק	19849		רמת גן	שד ירושלים (1)	61	03-6749982	03-6779661	chechik@012 net.il
	מודד	לאוניד צירניאק	826		באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6286074	08-6236255	ns_mega@be zeqint.net

(1)

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים להרחבת מתחם בית ספר "מבואות הנגב" בקיבוץ שובל, מ.א בני שמעון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ע"י הגדלת תא שטח 308 למבנים ומוסדות ציבור ע"י שינוי יעוד מגרש

מבני משק, דרך, חניה, שטח חקלאי ושטח לספורט ונופש לפי סעיף 62א(א)(1).

2. תכנון והארכת דרך היקפית למתחם בית הספר ולקיבוץ לפי סעיף 62א(א)(3).

- זכויות הבניה נותרות ללא שינוי מתכנית 3/136/03/7.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מתארי	שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי	שטח התכנית בדונם
						128.415
45% משטח מגרש מסי 308 לפי תכנית 3/136/03/7.	23,045		23,045	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
2012, 2010, 2009	דרך מאושרת
2011, 2008	דרך מוצעת
308	מבנים ומוסדות ציבור
340A, 340B, 341	ספורט ונופש
395 - 393	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2012, 2010	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
308	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
340A	ספורט ונופש	דרך /מסילה לביטול
395	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד	מצב מאושר
3.01	3,850		אזור בנייני משק
6.87	8,804		דרכים
2.15	2,750		חניה מוצעת
39.97	51,210		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
7.81	10,012		שטח חקלאי
29.54	37,850		שטח ספורט
10.66	13,660		שטח ציבורי פתוח
100	128,136	סה"כ	

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	מצב מוצע
8.27	10,624.52		דרך מאושרת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.76	9,960.36	דרך מוצעת
56.21	72,176.25	מבנים ומוסדות ציבור
19.72	25,319.86	ספורט ונופש
8.05	10,332.41	שטח ציבורי פתוח
100	128,413.4	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מוסד חינוכי אשר ישמש לבית ספר תיכון אזורי.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי בהתאם להנחיות תכנית מאושרת 3/136/03/7.
ב	חניה תותר הקמת טרמינלים לחניה ציבורית בתוך שטח הבנייה למוסדות ציבור.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים גינון בלבד.
4.2.2	הוראות הוראות פיתוח בהתאם להנחיות תכנית מאושרת 3/136/03/7.
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים שטח למתקני ספורט
4.3.2	הוראות הוראות פיתוח - קיים תשריט חלוקה מס' תח/25 המחלקת את מגרש 340 ל-3 מגרשים, הוא לא נמצא באתר הרשות מקרקעי ישראל ולכן הוא לא צויין בסעיף של יחס בין התכנית לתכניות מאושרות. - הנחיות הבניה בהתאם לתכנית מאושרת 3/136/03/7.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים דרך ציבורית
4.4.2	הוראות דרכים תוואי ורוחב הדרך בהתאם לתכנית מאושרת 3/136/03/7.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים דרך ציבורית
4.5.2	הוראות דרכים תנועה ו/או חניה תוואי ורוחב הדרך בהתאם לנספח התנועה ובהתאם להנחיות תכנית מאושרת 3/136/03/7.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכסית (מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
							אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני		
מבנים ומוסדות ציבור	308	72176	23045 (1)	(1)	(1)		מעל הכניסה הקובעת (1)	צידו-ימני (2)	צידו-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
ספורט ונופש	340A, 340B, 341	25473	(1)	(1)	(1)		מעל הכניסה הקובעת (1)	צידו-ימני (2)	צידו-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
שטח ציבורי פתוח	395 - 393	10180	(3)	(3)	(3)		מעל הכניסה הקובעת (3)	צידו-ימני (2)	צידו-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לזכויות תכנית מאושרת 3/136/03/7.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) בהתאם להנחיות תכנית מאושרת 3/136/03/7.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה									
החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.										
6.2	חלוקה ו/ או רישום									
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.										
6.3	שמירה על עצים בוגרים									
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ! אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. _____.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>										
6.4	פיקוד העורף									
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרשים.										
6.5	תנאים למתן היתרי בניה									
<p>- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית 'בני שמעון' עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>- היתר בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>- היתר בניה מותנה בפינוי פסולת הבנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>										
6.6	תשתיות									
<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <table border="1" data-bbox="533 1971 1215 2105"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <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> </table>		סוג קו חשמל	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 חשמל	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'								

6.6 תשתיות

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' מ'
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>מועצה אזורית בני שמעון</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: בני שמעון 625</p>	<p>מגיש התכנית</p>
	<p>תאריך:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: בני שמעון 625</p>	<p>יזם</p>
		<p>סוג: בעל עניין בקרע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית. החלטת הוועדה תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להכריע על ענייני ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית. הוקצה השטח ונחנזם עמנו הסכם מתאריך 23/03/15. האה במקום הסכמת כל בעל זכות בתוכנית. מוסמכת לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. בעל עניין. בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתנגדות מכל סוג או חודאח בקיום הסכם כאמור ו/או ריתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.