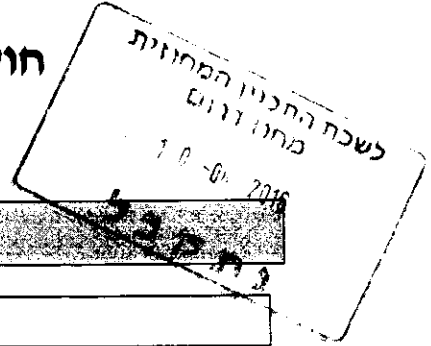


15.7.2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 23/172/02/52 א

שם תוכנית: מבנים ומוסדות ציבור בשכונה 11, תל שבע

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: נגב מזרחי
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

עפ"י תוכנית המתאר החדשה של תל שבע מס' 15/172/02/7 הוגדר שטח מתארי שהיה מיועד למבני ציבור וכן הוצע דרך המשכית מס' 16 המופיעה בתוכנית המתאר כדרך מחברת בין שכונות בישוב.

אי לכך מוגשת תכנית זו המפרטת את תוכנית המתאר לשטח מבנים ומוסדות ציבור המיועד לבית ספר מקיף וגני ילדים, מאפשרת זכויות ומגבלות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנים ומוסדות ציבור שכונה 11, תל שבע	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
23/172/02/52 א	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
29.865 דונם		1.3 מהדורות	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 1	
18.7.16	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
כן		היתרים או הרשאות	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	סוג איחוד וחלוקה	
62	לפי סעיף בחוק	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
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

נגב מזרחי	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
187200	קואורדינטה X	1.5.2 תיאור מקום	
574000	קואורדינטה Y	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
אזור למבנה ציבור ע"פ תכנית מתאר 15/172/02/7 בין שכונה 7 לשכונה 11 בתל שבע.	רשות מקומית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
תל שבע	רשות מקומית		
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
בין שכונה 7 לשכונה 11	יישוב		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100746	מוסדר	חלק מהגוש		1
100727	מוסדר	חלק מהגוש		1
100747	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
29 נחל גז	2 אין רישום 7 רשומה בספר מס' 521 דף 294
30 נחל גז	5 אין רישום 12 אין רישום

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/172/02/7	906
15/172/02/7	171,954

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	ביטול	תוכנית זו מבטלת את התוכנית המאושרת בתחום הקו הכחול	3297	15.6.2009
15/172/02/7	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית המתאר של תל שבע	6329	1.12.2011

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	18.7.16		13		מחייב	הוראות התוכנית
			9.7.16	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
			17.7.16	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה

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 (*)
				מ.מ תל 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
			רשות 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
אדריכל	רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ		שדי שזר 21 ב"ש	6272427		6209126	yoav@marash.co.il	עורך ראשי
מודד	ויסאם מיעארי	059938738	1090	ויסאם מיעארי מודד מוסד		ת.ד 861 לקיה	08-9910649	050-2461200	08-9910649	yaser_gn@walla.co.il	מודד
מהנדס	מולי שגל			מהוד בע"מ		ברח' יהודה הנחותם 4, ב"ש	08-6288060		08-6288070		יועץ תנועה

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**

תוכנית מפורטת למבנים ומוסדות ציבור בשכונה 11 תל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי הבניה המרביים למבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 906,907,908) ל- 15,406.9 מ"ר מתוכם 12,833 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- קביעת זכויות והנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תכליות ושימושים הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי במבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	29.865 דונם
------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12,833		+ 12,833	0	מ"ר	מבני ציבור
			+ 36	0	כיתות לימוד	

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
		מבנה להריסה		
		906-908	908,907,906	מבנים ומוסדות ציבור
			1101	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
		יעוד			יעוד
85.94%	25,667	מבנים ומוסדות ציבור	86.06%	25,701	מבנים ומוסדות ציבור
13.94%	4,164	דרך מאושרת	13.94%	4,164	דרך מאושרת
0.12%	34	דרך מוצעת			
100	29,865	סה"כ	100	29,865	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
א. במגרש 906 תותר בניית בית ספר תיכון מקיף. לרבות הקמת מגרשי ספורט שימשו את באי בית הספר.	
ב. במגרשים 907 ו-908 תותר בניית גני ילדים, מבנה דת, חינוך, תרבות וספורט.	
הוראות	4.1.2
א. חומרי חזיתות – המבנה ייבנה מחומרי בניה קשיחים עם אפשרות ציפוי משיש, אבן נסורה וחומר איכותי אחר באישור הוועדה המקומית.	
ב. גג – גג המבנה יהיה רעפים או שטוח מחומרים קשיחים כגון בטון עם מעקות מוגבהים להסתרה של שיפועי הגג ושל הציוד שעל הגג במבט מהרחוב.	
ג. מערכת מיזוג אוויר ימוקמו במבנה בצורה מוסתרת ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.	
ד. שילוט – שילוט המבנים ישולב בסגנון המבנה ויתוכנן מראש כחלק מהבקשה להיתר.	
ה. 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.	
ו. החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.	
ז. פסולת- במבני הציבור יוקמו תשתיות לאחסון ופינוי פסולת שתיווצר ממבני הציבור. התשתיות יותאמו להפרדה במקור של פסולת ע"פ תוכנית אב של המועצה להפרדת פסולת במקור.	

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (מ"ר משטח תא השטח)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה ב % למגרש				גודל מגרש מזערי / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמוסמן בתשריט				3	16	35%	-	-	60%	60%	-	-	10%	50%	1000	906-908	מבנים ומוסדות ציבור

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
א.	היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מאושרים ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
ב.	היתרי בניה ינתנו לאחר סימון הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו מגרש בתכנית ההגשה.
ג.	תנאי למתן היתר בניה ראשון לעבודות עפר בשטח התוכנית יהיה פינוי כל הפסולת המושלכת בשטח התוכנית (באזור המיועד למבני ציבור) לאתר פסולת מאושר ומוסדר על פי כל דין.
ד.	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2	הפקעות לצורכי ציבור
	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.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.4	חלוקה ורישום															
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965															
6.6	הנחיות כלליות לתשתיות															
	תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י ועל חשבון היזם. 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. ביוב- מערכת הביוב בתחום התוכנית תחובר למערכת הביוב העירונית המנותבת למטי"ש באר שבע. תשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה המבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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:															
	<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> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	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'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 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'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'														

6.7	הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי
א.	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
ב.	הפיכת המגרש לאגן היקוות זעיר המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
ג.	ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומר בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכל פעולה הגורמת לאיטום הקרקע.
ד.	ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה מקומית תל שבע	מספר תאגיד:	3.8.16
עורך התוכנית	שם: אדר' רמי מרש	חתימה מרש אדריכלים בע"מ	תאריך: 7509
	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 512367566	יצחק נפתא 25 ת.ד. 7509 08-6270689
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	18.7.16