

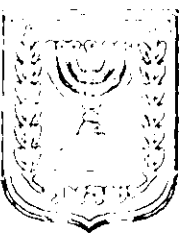
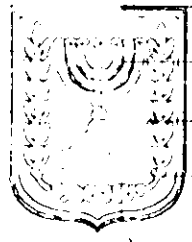
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאוסרת

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0380154

מבני ציבור, שכ' 7, מגרש 203 ושכ' 20, מגרשים 201 ו-205 - תל שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

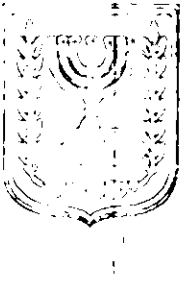
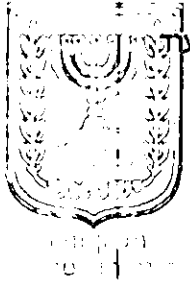
לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
11-12-2016
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
652-0380154
אישור תכנית מס' התכנית מאוסרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 22/12/16
 התכנית לא נקבעה טיוטה אושור ש
 התכנית נקבעה טיוטה אושור ש
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית
מורסמה בילקוט פרסומים
22/12/16 7407
מיום

דברי הסבר לתכנית

המועצה המקומית תל-שבע איתרה כי צרכי האוכלוסיה בשכונות 20 ו-7 אינם תואמים את השימושים המאושרים בתכניות החלות, במגרשים ביעוד "שטח לבנייני ציבור", בתכנית 370/03/7 ו-"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך", בתכנית 2/376/03/7 א'.
תכנית זו תאפשר גמישות תכנונית, במגרשים 201 ו-205 בשכונה 20 ובמגרש 203 בשכונה 7, על ידי שינוי יעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור" והוספת שימושים, בהתאם לצרכי האוכלוסיה והרשות המקומית.
עוד עוסקת התכנית בתוספת משמעותית לזכויות הבניה והסדרת קוי הבניין, במגרש 203, בהתאם לבניה הקיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 מבני ציבור, שכי' 7, מגרש 203 ושכי' 20, מגרשים 201 ו-205 - תל שבע

מספר התכנית 652-0380154

1.2 שטח התכנית 6.323 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 186941

קואורדינאטה Y 573998

1.5.2 תיאור מקום שלושה מגרשי מבני ציבור בתל שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונות 7 ו-20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספרי חלקות

בחלקן

1

1

מספרי חלקות

בשלמותן

סוג גוש

חלק / כל הגוש

חלק

מספר גוש

מוסדר

מוסדר

100059

100746

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

מספר מגרש/תא שטח

164

203

205, 201

מספר תוכנית

15 /172 /02 /7

370 /03 /7

א /2 /376 /03 /7



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

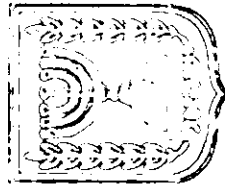
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	978	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 15 / 172. הוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 / 172 / 02 / 7
29/09/1989	4340	3702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 370 ממשיכות לחול.	שינוי	370 / 03 / 7
01/11/2012	742	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 376 א / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 03 / 376 / 2 / א

1.7 מסמכי התכנית

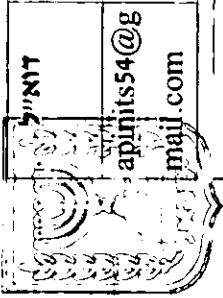
נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע - הגדלה		אריקה לאוב			1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	גליונות 1-3		אריקה לאוב				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אריקה לאוב		1	1:2500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותשרימי סביבה	29/06/2016	אריקה לאוב	03/01/2016	1	1:2500	רקע	מצב מאושר

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

	דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	apinits54@gmail.com	08-6293952	08-6293912	(1)	תל שבע	תל שבע	מ.מ.תל שבע	מ.מ.תל שבע	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית

הערה למגיש התכנית:

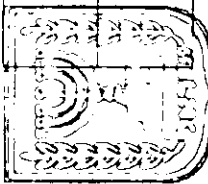
(1) כתובת: מ.מ.תל שבע.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
apinits54@gmail.com	08-6293952	08-6293912	(1)	תל שבע	תל שבע	מ.מ.תל שבע	מ.מ.תל שבע	רשות מקומית	רשות מקומית

(1) כתובת: מ.מ.תל שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		08-6264850	08-6264333	4	התקוה (1)	באר שבע	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	בבעלות מדינה	בבעלות מדינה

(1) כתובת: רחוב התקוה 4 ת"ד 233 באר שבע.

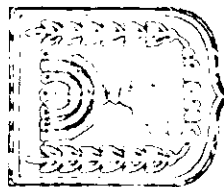
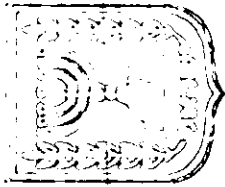
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@enical	08-6209397	08-6209393	4	יהודה	באר שבע	ארקיה לאוב	25275	ארקיה לאוב	עורך ראשי	עורך ראשי
ocub.co.il			(1)	הנחתום		אדריכלים				
						בע"מ				

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
		08-6209393		(2)	תל שבע		1090	ויסאם מיעארי	מודד	

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: תל שבע.



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.

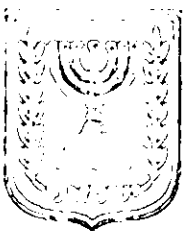
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

לאפשר גמישות תכנונית במגרשים למבני ומוסדות ציבור, עפ"י צרכי הרשות המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימושים לשלושה מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. הגדלת זכויות בניה בשיעור של כ- 55% משטח המגרש.
- ג. הגדלת תכסית מותרת בכל שלושת המגרשים עד ל- 50%.
- ד. התאמת קוי בניין לבניה קיימת במגרש 203
- ה. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית



שטח התכנית בדונם				6.323
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	1,567	+633	2,200	

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



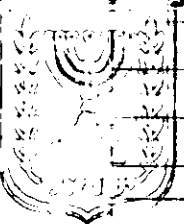
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1004 - 1001	מבנה להריסה	203
מבנים ומוסדות ציבור	205, 203, 201	שטח עתיקות/הסטורי לשימור	1004
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	205

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,625.9	25.71
מבנים ומוסדות ציבור	4,697	74.29
סה"כ	6,322.9	100

מצב מוצע

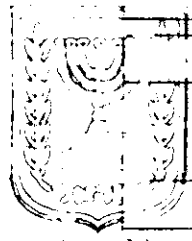


יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,625.93	25.71
מבנים ומוסדות ציבור	4,697.01	74.29
סה"כ	6,322.94	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	58.83
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	29,286.10

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

מבני חינוך, רווחה, ומוסדות קהילתיים.
תותר הקמת אוהל אירוח/אירועים זמני.

4.1.2 הוראות

א בינוי ואו פיתוח

גובה המבנה-

גובה בניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.

מעטפת הבניין וגגות-

חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה על כל עיבודיה, שיש, טיח או שילובים ביניהם.

יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים.

חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון: חום, חמרה,

אפור כהה, בז' או ירוק), וכן מרזבים מפת או ארגזי רוח מעץ, לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על

הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ- 15 ס"מ מפני

הגג העליוניים.

חומרי הגמר ואו הציפוי של גגות שטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף,

חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד').

השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרוט

רץ המוטבע עליהן אינטגרלית).

צנרת-

יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם הצנרת תמוקם

בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.

מצללות ומחסנים-

במצללות יותר קו בניין 0 (אפס).

תותר הקמת מחסנים בקו בניין 0. עיצוב המחסן ישולב בחזית הבניין ויוגש כחלק בלתי נפרד

מהיתר הבנייה.

מפלס מבנים-

מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה

ביותר למבנה בשטח המגרש, וב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ

למגרש בשטח הרחוב לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.

אצירת אשפה-

כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק

מתכנית הפיתוח, הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י

שער או בכל צורה אחרת.

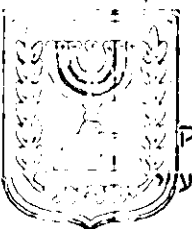
גדרות בנויות וקירות תומכים-

כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס

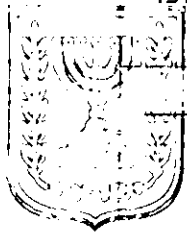
החצר הנמוכה וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.

כל הגדרות הפונות לרחוב לשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח,

כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בתוך תחומי המגרשים.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תותר סלילת כביש, מדרכה, מעבר קוי תשתית, נטיעות, מתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים וכד' ותיאסר בניה כלשהי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.



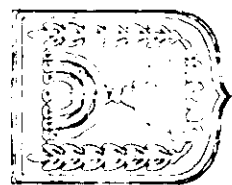
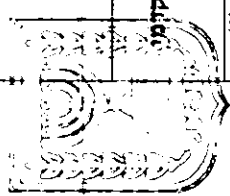
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
(1)	2	8	8	50	820	120	1618	201	מבנים ומוסדות
(1)	2	8	8	50	1020	120	1778	203	ציבור מבנים ומוסדות
(1)	2	8	8	50	720	120	1301	205	ציבור מבנים ומוסדות

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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- היתרי בניה יינתנו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור יהיה אישור תכניות בינוי ופיתוח ע"י המועצה המקומית, אשר תכלולנה את המתחם כולו או חלקים ממנו. התכניות יקבעו את מיקום המבנים, מערכת הדרכים, ניקוז, עיצוב נופי, מיקום גדרות, תשתיות, פילרים וכדומה.
 2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 3. תנאי להיתר בניה יהא תכנית הסדרי תנועה וחניה, מאושרת ע"י רשות התמרור המקומית.
 4. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט



6.2 מתקנים ו/או שימושים זמניים

מתקני תקשורת
מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.3 חניה

החניה תהיה בתוך המגרש, לכל הפחות על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5 חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.
- ג. קו חשמל מתח גבוב עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.
- ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.



6.5 חשמל

ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. :



* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמורה לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.6 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על 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.



6.8 ביוב

המבנים יחוברו למערכת הביוב היישוב שפתרון הקצה שלה הינו מטי"ש באר שבע המערבי.

6.9 ניקוז

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. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

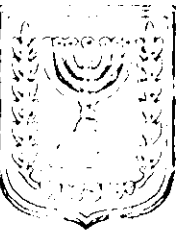


7. ביצוע התכנית

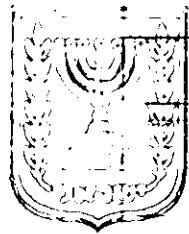
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות



מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ.תל שבע 24272676	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ.תל שבע 24272676	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ 512405994	עורך ראשי	חתימה:

