

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0380154

מבני ציבור - תל שבע

דרום

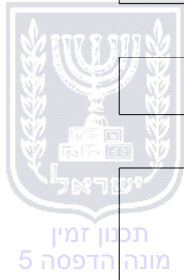
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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 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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבני ציבור - תל שבע

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

652-0380154

מספר התכנית

6.323 דונם

שטח התכנית

1.2

הגשה

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטתועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית 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 התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נגב מזרחי

X קואורדינאטה

186941

Y קואורדינאטה

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

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		999
100059	מוסדר	חלק		1

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15 /172 /02 /7	164
370 /03 /7	1405
א /2 /376 /03 /7	205 ,201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	רקע		1	10/12/2015	אריקה לאוב	10/12/2015	טבלת שטחי תאי שטח	כן
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	03/01/2016	אריקה לאוב	03/01/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
מהנדס הרשות	רשות מקומית	רשות מקומית, פנחס אזולאי		מ.מ תל שבע	תל שבע	(1)		08-6293912	08-6293952	apinits54@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.מ תל שבע.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: מ.מ תל שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חגי סלע		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264850	

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com



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

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: תל שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

6.323

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				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
דרך מאושרת	1001 - 1004
מבנים ומוסדות ציבור	201, 203, 205

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,625.93	25.72
מבנים ומוסדות ציבור	4,697.01	74.29
סה"כ	6,322.94	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים לחינוך, קהילה, דת ו/או כל מבנה ציבור אחר, עפ"י צרכי הקהילה והרשות המקומית.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גובה המבנה-</p> <p>גובה בניין יממד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>מעטפת הבניין וגגות-</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה על כל עיבודיה, שיש, טיח או שילובים ביניהם.</p> <p>יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים.</p> <p>חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון: חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק), וכן מרזבים מפח 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.</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד').</p> <p>השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p> <p>צנרת-</p> <p>יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם הצנרת תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>מצללות, שיג ומחסנים-</p> <p>במצללות ובשיג יותר קו בניין 0 (אפס).</p> <p>תותר הקמת מחסנים בקו בניין 0. עיצוב המחסן ישולב בחזית הבניין ויוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.</p> <p>מפלס מבנים-</p> <p>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.</p> <p>אצירת אשפה-</p> <p>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.</p> <p>גדרות בנויות וקירות תומכים-</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
4.2	דרך מאושרת

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תותר סלילת כביש, מדרכה, מעבר קוי תשתית, נטיעות, מתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים וכדי ותיאסר בניה כלשהי - הכל עפ"י התכנית התקפה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8		50	820			120	700	1618	201	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8		50	1020			120	900	1778	203	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8		50	720			120	600	1301	205	מבנים ומוסדות ציבור

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) 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.

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) התש"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**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ב. עמידה בהנחיות תמ"מ 23/14/4 לענין מקלטי אב"כ.

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 גבוה 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.

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 האמור 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 הועדה 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.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

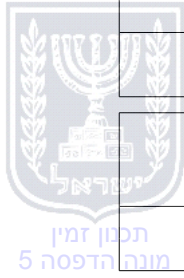
7.2

מימוש התכנית

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: פנחס אזולאי	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ.תל שבע		חתימה:
יזם	שם: פנחס אזולאי	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ.תל שבע		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: חגי סלע	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם: אריקה לאוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ 512405994		חתימה:





מס' 652-0380154 טבלת תאי שטח

יעוד	מס.מגרש	שטח במ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	201	1618
	203	1778
	205	1301
דרך מאושרת	1001	110
	1002	319
	1003	648
	1004	549
סה"כ שטח התוכנית	6323	