

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0300509

מסחר, תעסוקה ומגורים (מעונות סטודנטים), במרכז היישוב תל שבע

דרום

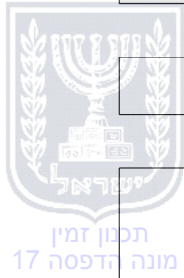
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/08/2018

להפקיד את התכנית  
17/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור גבול התכנית :

מגרש 908 (בשכונה 2) ממוקם במרכז היישוב במתחם המיועד למסחר מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית המתאר המאושרת של תל שבע שמספרה 15/172/02/7. ממערב למגרש בניין הרשות המקומית, המתנ"ס היישובי וקופת חולים, מצפון למגרש דרך הכניסה הראשית ליישוב ושדרת מבני החינוך, ומדרומו פארק עירוני נחל גז.

מטרת התכנית :

מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית במגרש מס' 908 להקמת מרכז מסחרי משולב עם תעסוקה (משרדים) ומגורים (מעונות סטודנטים). המעונות יאפשרו לסטודנטים ליהנות מהקרבה לאוניברסיטה ולמכללות בבאר-שבע ולהיות חלק מהעוגן החברתי, האקדמי והתרבותי של המוסדות האקדמיים. מעונות סטודנטים במיקום זה, יסייעו לסטודנטים לפעול לקידום ולחזיון הקשר עם התושבים בתל שבע בתחומי החינוך והיזמות החברתית תוך הבנת צרכי הקהילה הבדואית על ידי מגורים בתוכה ויצירת אינטראקציה בין קהילת הסטודנטים והתושבים.

הוראות מתאריות ע"פ תכנית 15/172/02/7 המאושרת משנת 2011 :

יעוד מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.

מספר קומות : 4 קומות + קומת מרתף.

אחוזי בנייה בכל הקומות : 100% (משטח המגרש)

זכויות מפורטות ע"פ תכנית 5/172/02/7 המאושרת משנת 1994 :

יעוד מסחר, משרדים, תיירות. מספר קומות : 2 קומות

אחוזי בנייה עיקריים : 100% (משטח המגרש)

המצב הנוכחי למגרש 908 :

קיים היום בנין בעל שתי קומות ( בהיתר) בשטח כולל של כ- 947 מ"ר (כולל שטחי שירות) למטרות מסחר ומשרשים ובנוסף קיים היום בנין הבנוי מתקרת אסכורית בשטח של כ- 185 מ"ר עם היתר בנייה. תכנית זו מציעה תוספת זכויות בנייה ומספר קומות במגרש 908, ומשנה את הייעודים והשימושים המאושרים בתכניות מס' 5/172/02/7 ו- 15/172/02/7 למרכז מסחרי משולב עם תעסוקה (משרדים) בשתי הקומות הראשונות בתוספת 6 קומות מעל עבור מגורים (מעונות סטודנטים) בהיקף של 18 יח"ד תהיינה יחידות קטנות כהגדרתן בחוק התכנון ובנייה.

תחבורה וחנייה :

התכנית ממוקמת על הכביש הראשי של היישוב ומשרות על ידי תחבורה ציבורית סמוכה. תכנית (תל שבע - מרכז - אזורי/מסחרי) שמספרה 5/172/02/7 ריכזה, במכוון, את השטחים הציבוריים הפתוחים ואת שטחי החנייה, מתוך גישה של שילוב וניצול מרבי של שטחים אלה ע"י ציבור המשתמשים במרכז. בהתאם, התכנית מציעה פתרון למקומות חנייה הנדרשים למעונות הסטודנטים (מגורים) ע"י הקמת קומת מרתף תת קרקעית (ראה נספח חניה מנחה).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר, תעסוקה ומגורים (מעונות סטודנטים), במרכז  
היישוב תל שבע

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

652-0300509

מספר התכנית

2.025 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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    | 186300    |
| קואורדינאטה Y    | 572900    |

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש מס, 908 (גבול התכנית) נמצא במרכז המרקם העירוני המיועד למסחר מבנים ומוסדות ציבור בשכונה 2 ביישוב תל - שבע.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל שבע - חלק מתחום הרשות : תל שבע

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב   | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|------|----------|-------|
| תל שבע |      |          |       |

שכונה שכונה 2 מרכז תל שבע

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 999999   | לא 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**

לא רלוונטי

**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      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב / 3   | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית תמ"א 34/ב/3 (תכנית מתאר ארצית לנושא ניקוז ונחלים)          | 5606               | 926                     | 18/12/2006 |
| 5 / 172 / 02 / 7  | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 5 ממשכות לחול. | 4258               | 549                     | 03/11/1994 |



**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 |          |                     |             | קאסם אגבאריה קבלאוי |             |                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | קאסם אגבאריה קבלאוי |             | תשריט מצב מוצע  | לא                  |
| ביוב           | מנחה  |          | 7                   | 07/09/2017  | מודר שיד יוסף       | 07/09/2017  | ביוב            | כן                  |
| מים            | מנחה  |          | 6                   | 10/06/2018  | מודר שיד יוסף       | 10/06/2018  | פרשה טכנית מים  | כן                  |
| ביוב           | מנחה  | 1: 1     | 6                   | 01/11/2018  | מודר שיד יוסף       | 01/11/2018  | פרשה טכנית ביוב | לא                  |
| בינוי ופיתוח   | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 01/05/2015  | קאסם אגבאריה        | 05/06/2018  | בינוי מנחה      | לא                  |
| חניה           | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 07/06/2018  | עודה אבו פריחה      | 07/06/2018  | נספח חניה       | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 03/06/2018  | קאסם אגבאריה        | 17/10/2018  | מצב מאושר       | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|------|------------|---------------|----------|--------|------------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                | פרטי | עבאס אלשיך |               |          | תל שבע | תל שבע (1) | 77  | 08-6460777 | 08-6460777 | khader@als<br>hieck.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תל שבע מס' בית 77.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|--------|------------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | עבאס אלשיך |               |          | תל שבע | תל שבע (1) | 77  | 08-6460777 | 08-6460777 |       |

(1) כתובת: תל שבע מס' בית 77.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור                                           | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------------------------------------------------|----|---------------|-----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | רשות<br>מקרקעי<br>ישראל רשות<br>מקרקעי<br>ישראל |    |               | 500101761 | באר שבע | (1)  |     | 08-6264333 | 08-6264250 |       |

(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר השבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב       | רחוב       | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                 |
|----------------|-------------|---------------------|---------------|----------|------------|------------|-----|-------------|-------------|-----------------------|
|                | עורך ראשי   | קאסם אגבאריה קבלאוי | 32028         | פרטי     | אום אל-פחם | אום אל-פחם |     | 04-6315372  |             | egbariakas@yahoo.com  |
| מהנדס<br>אזרחי | יועץ תחבורה | עודה אבו פריחה      | 31345         |          | עומר       | (1)        | 18  | 08-6469231  | 08-6469231  | raf1994.eng@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | ניזאר חטיב          | 1021          | פרטי     | תל שבע     | שכ 02      |     |             |             | khatibm@013.net.il    |
| מהנדס          | יועץ תשתיות | מודר שיד יוסף       | 112257        |          | טייבה      | (2)        | 1   | 054-6909008 | 057-7972436 | mod12@inter.net.il    |

(1) כתובת: עומר, רחוב הכרם, 18.

(2) כתובת: אזור התעשייה - טייבה המשולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח        | הגדרת מונח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| דירות קטנות | דירה אשר שטחה או 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| מגורים      | מעונות סטודנטים - דירות מגורים עבור סטודנטים הרשומים במוסדות להשכלה גבוהה ובתקופת לימודיהם (לרבות לבני הזוג ולילדיהם), הדירות תהיינה מנוהלות ומתוחזקות בידי אדם אחד ומיועדות למגורי סטודנטים בלבד. הדירות תהיינה בשכירות או בשיטה דומה בלבד ולא תיועדנה למכירה. אפשר בתקופת החופשות של הסטודנטים, או בכל זמן, שהמבנה אינו בשימוש למגורי סטודנטים להשתמש בו לשימוש מלונאי ותיירותי. |

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**

שינוי בתכנון וייעודים במגרש 908 ע"י קביעת מסגרת תכנונית חדשה המאפשרת להקמת מרכז מסחרי משולב עם משרדים ומעונות סטודנטים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעודי הקרקע ממסחר, משרדים, תיירות ליעוד מסחר, תעסוקה ומגורים.
- תוספת מספר קומות מ - 2 קומות ל - 8 קומות.
- קביעת הוראות ותנאים להיתר בנייה.
- קביעת שימושים והוראות בנייה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| תאי שטח               |                     | יעוד                |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| 1                     |                     | מגורים מסחר ותעסוקה |
| סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים      |
| זיקת הנאה             | מגורים מסחר ותעסוקה | 1                   |
| להריסה                | מגורים מסחר ותעסוקה | 1                   |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1                   |

**3.2 טבלת שטחים**

## מצב מאושר

| יעוד                 | מ"ר   | אחוזים |
|----------------------|-------|--------|
| מסחר, משרדים, תיירות | 2,025 | 100    |
| סה"כ                 | 2,025 | 100    |

## מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מגורים מסחר ותעסוקה | 2,024.98  | 100          |
| סה"כ                | 2,024.98  | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

שימושים למסחר: מסחר לכל סוגיו, מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, בתי בידור, בנקים, שירותי דואר ודלפק לכל סוגיהם. לא יותרו שימושים שיש בהם פוטנציאל זיהום ו/או יצירת מפגעים לדיירי המבנה.

שימושים לתעסוקה: תעסוקה לכל סוגיהם לרבות שירותי דלפק, קליניקות ומרפאות, משרדי הייטיק וכדו'.

מגורים: עבור מעונות סטודנטים - דירות מגורים עבור סטודנטים הרשומים במוסדות להשכלה גבוהה ובתקופת לימודיהם (לרבות לבני הזוג וילדיהם). הדירות תהיינה מנוהלות ומתוחזקות בידי אדם אחד ומיועדות למגורי סטודנטים בלבד. אפשר בתקופת החופשות של הסטודנטים, או בכל זמן, שהמבנה אינו בשימוש למגורי סטודנטים להשתמש בו לשימוש מלונאי ותיירותי.

שימושים לשטחי שירות: חניות מקורות, מחסנים, מרתף, מרחבים מוגנים, מדרגות ומעליות.

**4.1.2****הוראות****א****בינוי ו/או פיתוח**

לתכנית זו חובה לכלול ולהגיש תכנית בינוי מנחה בקני"מ לא פחות מ 250:1 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות ופתרונות נגישות, מיכלי אשפה, פילרים.

- תכנית הבינוי תכלול המיצוי המכסימלי של הבנייה במגרש.  
-שטחי יחידות מעונות סטודנטים תהיינה קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.

**ב****הוראות בינוי**

א- המסחר יתוכנן כחזית מסחרית פעילה מלווה רחוב.

ב- שטח יחידת מסחר יהיה בקומת קרקע בלבד.

ג- חלונות הראווה יהיו מוארים בשעות החשיכה, שימוש בסורגים ותריסים יתאפשר במידה ולא ימנעו את הנראות לפנים הקומה.

ד- בכניסות לשימושי המסחר ולמגורים יופרדו. המסחר לא יהווה מטרד למגורים מעל. הכניסות מהרחוב תהיינה במפלס המדרכה, ללא גדרות וללא דירוג במפלסי הפיתוח.

ה- לא תותר בניית גדר לחזית הדרך. בחזית זו המרווח שבין קיר המבנה הקדמי וגבול תא השטח יפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.

ו- ללא תתאפשר פריקה וטעינה לאורך הדרך, במידה ותידרש חניה תפעולית לשימושים מסחריים, תוקצה חנה זו בתחום תא השטח. חצר הפריקה והטעינה תוסתר מהכניסה ותקורה בגג תוך שימת דגש על חזית חמישית.

ז- שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים, ויוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור מהנדס היישוב.

ח- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. לא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

ט- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג

| 4.1 | מגורים מסחר ותעסוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>הגובה ביותר בבניין.</p> <p>י- יתוכננו ביתני אשפה, דחסנים וחצרות משק סגורים עבור עסקי המזון, בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p> <p>י"א: לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>י"ב: גובה מינימלי לקומת מסחר 2.75 מטר.</p> <p>י"ב-ג: התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה והסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>י"ג- צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר.</p> |
| ג   | <p><b>מרתפים</b></p> <p>תתאפשר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת למטרת הקמת מקומות חנייה. גובה מקסימלי של קומת המרתף לא יעלה על 220 ס"מ נטו. בקמת מרתף תותר הקמת מחסני שירות (שישמשו למעונות הסטודנטים) וחדרי מכוונאות.</p>                                                                                                                                                                                                                       |
| ד   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד                | שימוש    | תאי שטח | בניין / מקום     | גודל מגרש (מ"ר) מקסימום | שטחי בניה (מ"ר) מקסימום |                   | אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום | תכנית (% מתא שטח) | מספר יח"ד מקסימום | צפיפות יח"ד לדונם מקסימום | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום | מספר קומות מקסימום |                    | קו בנין (מטר) |            |       |       |      |
|---------------------|----------|---------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|------------|-------|-------|------|
|                     |          |         |                  |                         | גודל מגרש כללי          | מעל הכניסה הקובעת |                               |                   |                   |                           |                                           | מעל הכניסה הקובעת  | מתחת לכניסה הקובעת | צידי-ימני     | צידי-שמאלי | אחורי | קדמי  |      |
|                     |          |         |                  |                         |                         | עיקרי             |                               |                   |                   |                           |                                           |                    |                    |               |            |       |       | שרות |
| מגורים מסחר ותעסוקה | חניון    | 1       | בקומת מרתף       |                         | 1288                    | 1288              | 63.6                          | 63.6              |                   |                           | 2.2                                       |                    | 1                  | (1) 0         | (1) 0      | (1) 0 | (1) 3 |      |
| מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים   | 1       | מעונות סטודנטיים |                         | 2328                    | (2) 557           | 142.3                         |                   | (3) 36            | 18                        | 28.4                                      |                    | (4) 6              | 3             | 3          | 3     | 3     |      |
| מגורים מסחר ותעסוקה | מסחר     | 1       | מסחר             | 2025                    | 990                     | (5) 150           | 56.3                          | 60                |                   |                           | 28.4                                      |                    | 1                  | 0             | 0          | 0     | 3     |      |
| מגורים מסחר ותעסוקה | תעסוקה   | 1       | משרדים           |                         | (6) 1316                | (7) 150           | 1466                          | 72.4              |                   |                           | 28.4                                      |                    | (8) 1              | 0             | 0          | 0     | 3     |      |
| מגורים מסחר ותעסוקה | >סך הכל< |         | ס"ה שטחים        |                         | (9) 4634                | (10) 2145         | (11) 6779                     | (12) 335          |                   |                           |                                           |                    |                    |               |            |       |       |      |

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) קו בניין לקומת המרתף יהיה בקונטור קומת המסחר וקונטור זיקת ההנאה במגרש..
- (2) השטחים המיועדים כשטחי שירות בשימוש מגורי סטודנטים יהיו כדלקמן: מחסנים ושטחים משותפים: 137 מ"ר, מרחבים מוגנים: 200 מ"ר, מדרגות בכל הקומות: 180 מ"ר, מעליות בכל הקומות: 40 מ"ר..
- (3) יותר שימוש תיירותי בתקופת חופשות סטודנטים, או בכל זמן אחר שהמבנה אינו בשימוש מעונות סטודנטים..
- (4) מספר הקומות המותר להקמת מעונות סטודנטים לא יעלה על 6 קומות מעל לקומת התעסוקה / משרדים..
- (5) שטחי שירות בקומת המסחר יהיו כדלקמן: מרחבים מוגנים: 40 מ"ר, מחסנים: 60 מ"ר, מדרגות ומעליות: 50 מ"ר..
- (6) ניתן לנייד זכויות בין שימושי מסחר ותעסוקה..
- (7) שטחי שירות בקומת התעסוקה יהיו כדלקמן: מרחבים מוגנים: 40 מ"ר, מחסנים: 60 מ"ר, מדרגות ומעליות: 50 מ"ר..
- (8) שימוש תעסוקה (משרדים) יהיה בקומה אחת מעל לקומת המסחר..

(9) סי"ה שטח עיקרי לכל השימושים ובכל הקומות..

(10) סי"ה שטחי שירות לכל השימושים בכל הקומות, כולל קומת מרתף (חניון), מחסנים, מרחבים מוגנים..

(11) סי"ה שטח המבנה בכל הקומות לכל השימושים (כולל שטח עיקרי ושטח שירות)..

(12) כולל כל השטחים בכל הקומות (שטח עיקרי + שטח שירות)..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקת, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה אן תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח אן בחלקו, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.2****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

**6.3****ניהול מי נגר**

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. לפחות 15% משטח המגרשים המיועדים לפיתוח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול תת קרקעי.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בגבול התכנית ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז

ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדרים.

**6.4****פיקוד העורף**

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

## 6.5

## תנאים למתן היתרי בניה

- 1- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.
- 2- בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
- 3- ההיתר יציג את מימוש כלל הזכויות ויכלול תכנית פיתוח למגרש כולו לרבות פתרון חנייה.
- 4- תנאי למתן היתר בניה הוא תכנית ניקוז וניהול מי הנגר מהגגות ומהשטחים הפתוחים וכן חיבור למערכת ניקוז עירונית קיימת.
- 5- תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר מול היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית או המשרד להגנת הסביבה.
- 6- תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת התייחסות ופתרונות לבניה בת קיימא, על בסיס מסמך הנחיות העיריה בנושא. ההתייחסות תכלול בין היתר:
  - א. אמצעים למניעת זיהום אור.
  - ב. הקצאת מקומות חנייה לאופניים.
  - ג. שימוש בחומרי בניה ירוקים.
  - ד. אמצעים לחסכון במים שפירים במבנה.
  - ה. צמצום וניצול חסכוני במים בהתאם לתקנות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
  - ו. שימוש בצמחייה חסכונית במים.
  - ז. קרינה משנאים ולוחות חשמל.
- 7- תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו:
 

קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- 8- תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 9- היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון עודפי חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.
- 10- תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 11- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 12- תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- 13- תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413.
- 14- תנאי להיתר בנייה עבור שטחי המסחר והתעסוקה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הפיתוח.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 זיקת הנאה</b></p> <p>שטחים המסומנים בתכנית ישמשו כמעברים מוצלים (ארקדות) הצמוד לבניין אשר בהם קיימת זכות מעבר והנאה לציבור, לא יגודרו באופן שיחסמו המעבר והשימוש לרבים. הארקדות ייבנו ע"י היזמים כחלק מהבניין ומפיתוח המגרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>א. כללי</p> <p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בשטח אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית תל שבע.</p> <p>לא תינתן תעודה לשימושים בבניין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.</p> <p>ג. מים</p> <p>אספקת המים לבניינם בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית תל שבע.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>.</p> <p>ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו - 20 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו - 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בינינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.</p> <p>תשתיות החשמל תהיינה תת-קרקעיות.</p> | <p><b>6.7</b></p> |

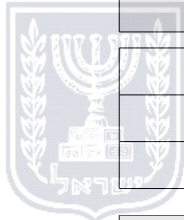
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0        | ל"ר.     |        |
| 1        | ל"ר      |        |

### 7.2 מימוש התכנית

את תקופת מימוש התכנית (20 שנה) מאישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## הבעלים : עבאס אלשיך



## מסחר, תעסוקה ומגורים (מעונות סטודנטים), במרכז היישוב תל שבע תכנית מס' 652-0300509

## נספח מים



תאריך: 10/06/2018

מחזור: 0

שלב: לאישור

### מ.ס.ה. מהנדסים יועצים

משרד להנדסה אזרחית סביבתית

מים וסביבה

טייבה המשולש ת.ד. 19, מיקוד 40400  
טל : 054-6909008 פקס : 057-7972436





### תוכן עניינים

1. מבוא..... 3
2. מיקום המגרש..... 4
3. עיקרי הוראות התכנית..... 4
4. מערכת המים הקיימת..... 4
5. תיאור התכנית המוצעת (ראה תכנית מצורפות)..... 5
6. הוראות לתקנון התכנית..... 6





## 1. מבוא

מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית במגרש מס' 908 להקמת מרכז מסחרי משולב עם תעסוקה (משרדים) ומגורים (מעונות סטודנטים).

המגרש 908 נמצא בשכונה 2 הממוקם במתחם הקרקע המיועדת למסחר מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית המתאר המאושרת של תל שבע שמספרה 15/172/02/7 במרכז המתחם.

כיום הבניין בעל שתי קומות בשטח כולל של כ-947 מ"ר למטרות מסחר ומשרדים.



במסגרת תכנית זו מוצע תוספת זכויות בנייה ומספר קומות : למרכז מסחרי משולב תעסוקה בשתי קומות הראשונות בתוספת 6 קומות מעל עבור מגורים (מעונות סטודנטים) בהיקף של 18 יח"ד קטנות.

שטח התכנית : 2.025 דונם

- מס' התכנית : 625-0300509
- מרחב תכנון מקומי : נגב מזרחי
- קואורדינטות X 186,300
- קואורדינטות Y 572,900



מטרת דוח זה היא חישוב כמות המים הנדרשת למתחם והצגת נקודת החיבור לרשת המים העירונית .



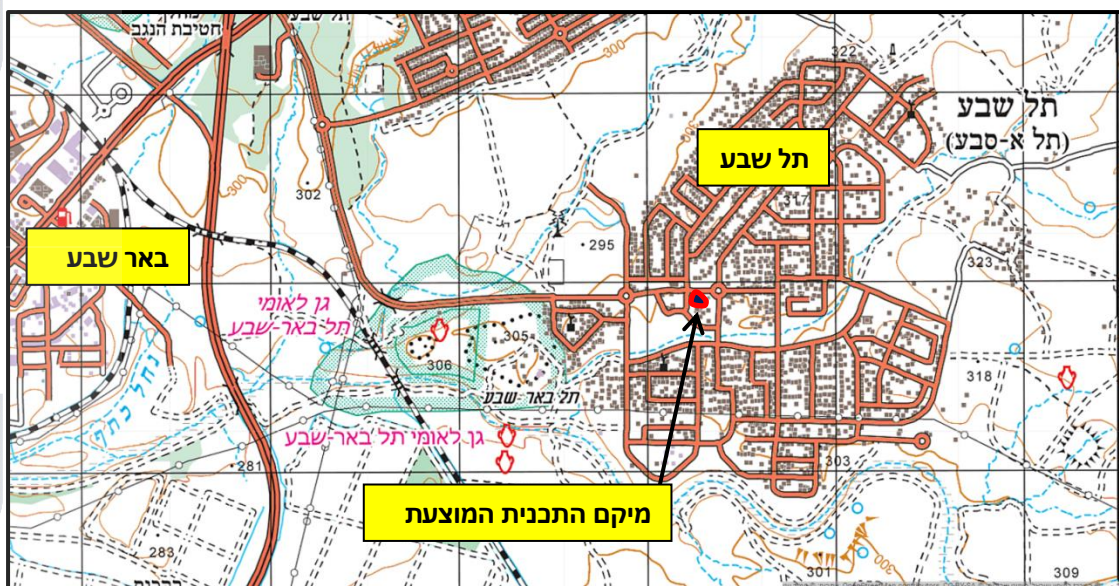


## 2. מיקום המגרש

מגרש מס' 908 נמצא במרכז המרקם העירוני המיועד למסחר מבנים ומוסדות ציבור בשכונה 2 ביישוב תל-שבע. מצדו המערבי של המגרש הנ"ל קיים כביש ברוחב 12.5 מ' ומספרו 12 ע"פ תכנית 5/172/02/7 המאושרת.

### מפה מס' 2.1-1

#### מפת סביבה ושטח התוכנית



## 3. עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי הקרקע ממסחר, משרדים ותיירות לייעוד מסחר, תעסוקה ומגורים
- תוספת מספר קומות מ-2 קומות ל-8 קומות
- קביעת הוראות ותנאים להיתר בנייה
- קביעת שימושים והוראות בנייה

## 4. מערכת המים הקיימת

בכביש המערבי של המתחם עובר קו מים ראשי בקוטר 10" המספק מים לשכונה בין היתר המתחם המוצע במסגרת תכנית זו.

למתחם קיים חיבור מים מהרשת העירונית. החיבור נמצא בפינה הדרום מערבית.





## 5. תיאור התכנית המוצעת (ראה תכנית מצורפת)

### 5.1 כללי :

במסגרת התכנית, יהיו 6 קומות המשמשות למגורים (מעונות סטודנטים), מסחר ותעסוקה בשתי קומות הראשונות : קומת קרקע וקומה א' .  
בסה"כ מדובר על בניה של 18 יח"ד של מעונות לסטודנטים כאשר כל דירה תהיה מנוהלת ומתוחזקת בידי אדם אחד, כמו כן מסחר ותעסוקה בהיקף של 2,606 מ"ר .



### 5.2 חישוב צריכות מים למבני המגורים

בטבלאות להלן מוצגים חישובי צריכות מים עבור :

- 6 קומות של מעונות לסטודנטים - 18 יח"ד
- שתי קומות, מסחר ותעסוקה

הנחות התכנון נלקחו מתוך הנחיות רשות המים :

- 100 מ"ק/נפש/שנה
- צריכת יום שיא שווה ל-0.4% מהצריכה השנתית
- צריכת שיא שעתית ביום שיא שווה ל-10% מהצריכה היומית בנוסף הונח כי :
- 1 נפשות ליח"ד
- צריכה סגולית לנפש היא 220 לני"י.
- צריכות מים במבני מסחר ותעסוקה – 0.7 מ"ק/מ"ר/שנה



### 5.2.1 חישוב צריכות מים לכל מתחם למטרת מגורים :



| תא שטח | יח"ד | נפש/יח"ד | אוכלוסיה | צריכת מים שנתית סגולית מ"ק/נפש/שנה | צריכה שנתית כוללת (מ"ק/שנה) | צריכת יום שיא (מ"ק/יממה) | צריכת שעת שיא (מ"ק/שעה) |
|--------|------|----------|----------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1.00   | 18   | 1        | 18       | 100.00                             | 1800.00                     | 7.20                     | 0.72                    |





### 5.2.2 חישוב צריכות מים לכל המתחם למטרת מסחר ותעסוקה:

לצורך חישוב צריכות מים למבנה מסחר ותעסוקה הונחה צריכה של 0.7 מ"ק/מ"ר/שנה. הצריכה השעתית המקסימלית הונחה כבעלת מקדם של 1.3 מהצריכה השעתית הממוצעת ומכאן:

| תא שטח | מסחר ותעסוקה | שטח (מ"ר) | מקדם צריכת מים (מ"ק/דונם/שנה) | כמות מים (מ"ק/יום) | צריכה שעתית ממוצעת (מ"ק/שעה) | צריכה שעתית בשיא (מ"ק/שעה) |
|--------|--------------|-----------|-------------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1      | מסחר         | 2606.00   | 0.70                          | 5.00               | 0.21                         | 0.27                       |



סה"כ אספקת מים נדרשת למתחם בספיקת שיא הינה כ- 1.0 מ"ק/שעה

### 5.3 קביעת קטרי צנרת המים המינימאליים

קביעת קוטר צנרת החיבור הראשי למתחם חושבה על פי נוסחת הייזן-ויליאמס כאשר מקדם הייזן ויליאמס המתאים הינו 120 (עבור צינור פלסטיק חדש).

בעת התכנון המפורט של מערכת המים במתחם, יש לקבל הנחיות יועץ הבטיחות.



## 6. הוראות לתקנון התכנית

- אספקת מים: ייבדק לחץ המים ברשת העירונית. במידה והלחץ אינו מספיק לאספקת מים לקומות העליונות יש לתכנן מאגר לפי ההנחיות בהל"ת אשר ישמש לאספקת מים שוטפת וכן לצרכי כיבוי אש בחירום.
- מד המים יהיה מסוג כזה אשר ייתן מענה לספיקות הנמוכות בצריכה שוטפת (בשגרה) ולספיקות הגבוהות בחירום.
- חציית קווי מים תהיה תמיד מעל קווי הביוב ועל פי הוראות משרד הבריאות.
- קטרי הצנרת לחיבור המבנה יינתן מענה גם לצריכה וגם לכיבוי אש ובכל מקרה יהיו כפופים לאישור תאגיד המים "נווה מדבר".
- קטרי צנרת לחיבור דירות לא יהיו קטנים מ-3/4" ובכל מקרה יהיו כפופים לתקנות הל"ת.
- חיבורי מים למערכת העירונית ופרטי חיבורי המערכת הסניטרית יעשו על פי הנחיות מהנדס תאגיד "נווה מדבר" ועל פי פרטי סטנדרט של התאגיד.





## הבעלים : עבאס אלשיך



## הגדלת אחוזי בנייה ומספר קומות במגרש 908 - שכונה 2, תל-שבע

תכנית מס' 652-0300509



## קיום פתרון קצה לביוב ומכון הטיהור המשרת התכנית



תאריך: 25/08/2017

מהדורה: 0

שלב: לאישור



מ.ס.ה. מהנדסים יועצים

משרד להנדסה אזרחית סביבתית  
מים וסביבה

טייבה המשולש ת.ד. 19, מיקוד 40400  
טל : 054-6909008 פקס : 057-7972436





### תוכן עניינים

1. מבוא..... 3
2. מיקום המגרש..... 4
3. מערכת הביוב הקיימת..... 4
4. מערכת הביוב האזורית הקיימת..... 6





## 1. מבוא

תכנית זו באה להגדיל אחוזי בנייה ומספר קומות במגרש 908 המיועד למסחר ומשרדים ותיירות ע"פ שימושים וזכויות בנייה בתכנית 15/172/02/7.

המגרש 908 נמצא בשכונה 2 הממוקם במתחם הקרקע המיועדת למסחר מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית המתאר המאושרת של תל שבע שמספרה 15/172/02/7 במרכז המתחם.

כיום הבניין בעל שתי קומות בשטח כולל של כ-947 מ"ר למטרות מסחר ומשרדים.



במסגרת תכנית זו מבוקשת תוספת בנייה מ-100% ל-277% משטח המגרש. הגדלת זכויות בנייה תתרום לרווחת תושבי הרשות המקומית של תל-שבע, ע"י הרחבת השירותים ופתיחת עסקים חדשים וחיזוק ההיבט האורבני לכלל היישוב.

• שטח התכנית : 2.025 דונם

• מס' התכנית : 625-0300509

• מרחב תכנון מקומי : נגב מזרחי

• קואורדינטות X 186,300

• קואורדינטות Y 572,900



מטרת דוח זה היא להציג את פתרון הביוב הקיים של המגרש ואת פתרון הביוב האזורי של מערכת הביוב של היישוב תל שבע.



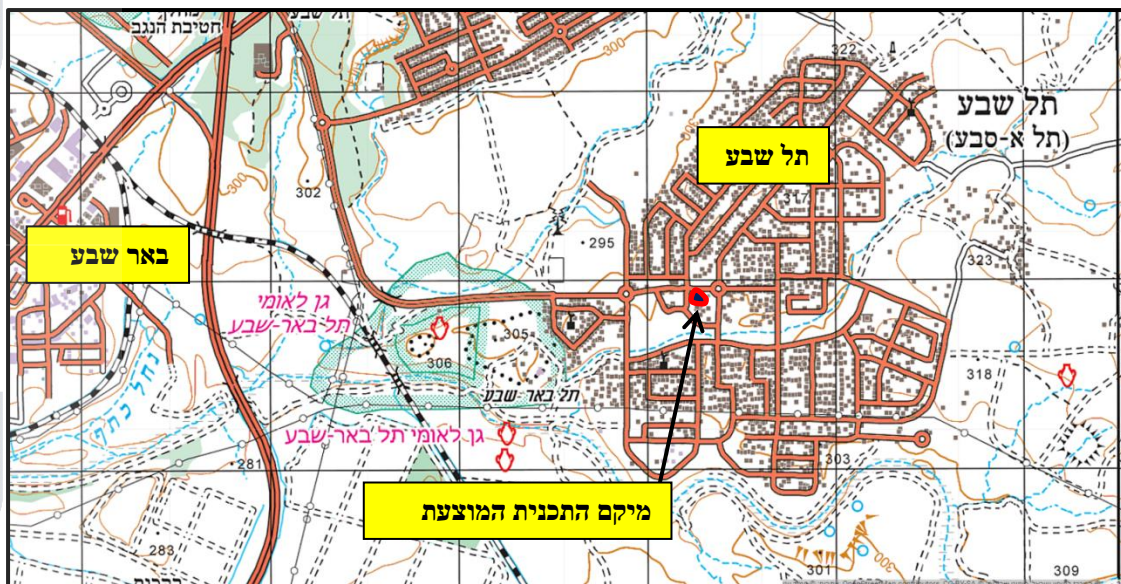


## 2. מיקום המגרש

מגרש מס' 908 נמצא במרכז המרקם העירוני המיועד למסחר מבנים ומוסדות ציבור בשכונה 2 ביישוב תל-שבע. מצידו המערבי של המגרש הנ"ל קיים כביש ברוחב 12.5 מ' ומספרו 12 ע"פ תכנית 5/172/02/7 המאושרת.

### מפה מס' 1-2.1

#### מפת סביבה ושטח התוכנית



## 3. מערכת הביוב הקיימת

היישוב תל שבע שייך לתאגיד המים והביוב של "נווה מדבר". ליישוב קיימת מערכת ביוב עירונית העוברת בכבישים הפנימיים ומחברת את כלל היישוב למערכת הביוב האזורית – פתרון הקצה.

היישוב מחולק לשני אגנים : אגן צפון מערבי ואגן דרומי.

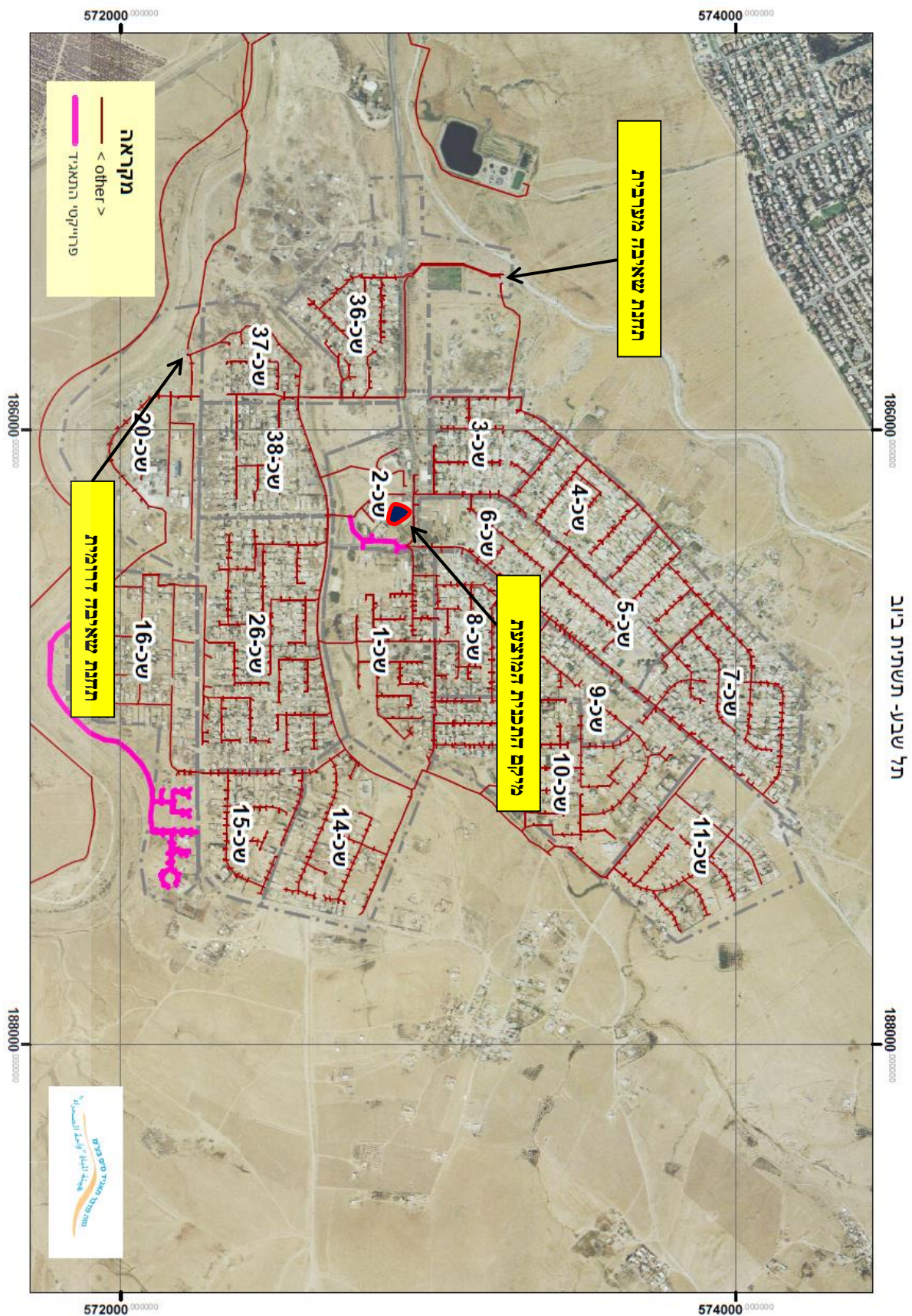
מערכת הביוב של האגן הצפון מערבי מתחברת אל תחנת שאיבה מערבית לביוב וממנה השפכים נסנקים אל מערכת הביוב הקיימת באגן הדרומי אשר ממשיך לזרום עד תחנת שאיבה דרומית.

מתחנת השאיבה הדרומית השפכים נסנקים מערבה ומתחברים אל מערכת הביוב הקיימת של באר שבע.

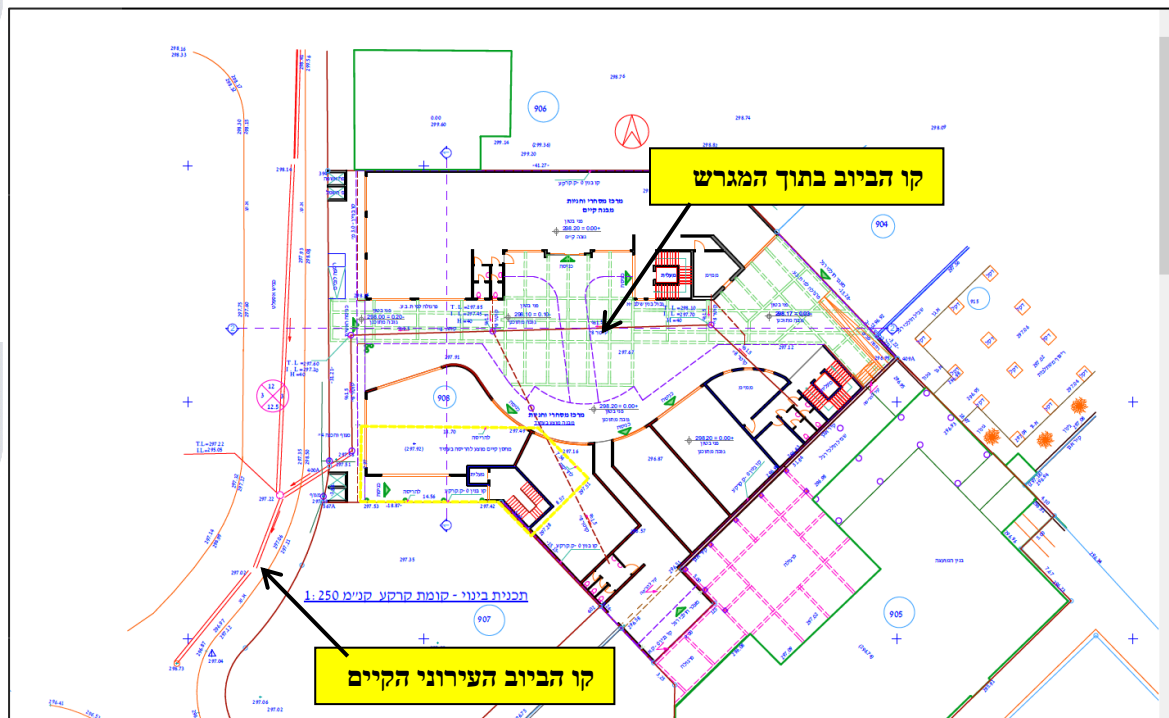
המגרש שבנדון נמצא באגן הדרומי. היום המגרש מחובר אל קו ביוב עירוני פעיל העובר בכביש המערבי וממשיך דרומה אל מאסף ביוב ראשי המגיע אל תחנת שאיבה דרומית.



להלן תכנית המתארת מערכת הביוב העירונית הקיימת ביישוב תל שבע :



להלן סכימת מערכת הביוב בתוך המגרש ועד החיבור לקו הביוב העירוני הקיים :



#### 4. מערכת הביוב האזורית הקיימת

מתחנת השאיבה הדרומית הקיימת של תל שבע, השפכים נסנקים לכיוון מערב אל מערכת הביוב הקיימת של באר שבע.

קו הביוב אשר מגיע מתל שבע מתחבר אל קו ביוב קיים בקוטר 12" העובר בשטח שיפוט של באר שבע, זורם ממזרח למערב ולאורך נחל באר שבע, עובר לקוטר 20" עד שדרות דוד חכם.

בשד' דוד חכם קיים מאסף ביוב בקוטר 24" אשר זורם צפונה ומתחבר אל קו ביוב בקוטר 40" בשד' אימבר הממשיך מערבה לאורך נחל באר שבע עד שמתחבר לתחנת שאיבה דרומית של באר שבע. התחנה מקבלת חלק משפכי העיר באר שבע, שפכי תל שבע ושפכי שגב שלום.

מתחנת השאיבה הדרומית השפכים נסנקים צפון מערב אל תחנת שאיבה מערבית של באר שבע. תחנה זו היא תחנת השאיבה הראשית של באר שבע וממנה השפכים נשאבים אל מט"ש באר שבע-אופקים, השפכים יוצאים מתחנת השאיבה בשני קווי סניקה בקוטר 24" ו-32".



להלן תכנית המתארת מערכת הביוב העירונית הקיימת בבאר שבע מנקודת החיבור של תל שבע ועד החיבור למט"ש :

