

6/7/94

הועדה המקומית לתכנון
מקבל בהתאם

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מיתאר מס' 5/172/02/7
שינוי לתכנית מיתאר מס' 4/172/02/7

תל שבע - מרכז אזרחי/מסחרי

ת ק נ ו ן

משרד התכנון והשטח
הוקם התכנון והשטח תשנ"ד - 1963
משרד התכנון והשטח
החלטת המועצה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/7/94 לאשר את התכנית.
שמואל לוי
יו"ר המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז הנגב
החלטת המועצה המקומית לתכנון ולבניה
ביום 6/7/94
מס' 504
286.92
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז הנגב
מנהל/יו"ר המועצה

הודעה על אישור תכנית מס' 5/172/02/7
מחוז הנגב
מס' 4258
מיוס

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
ישוב: תל-שבע
גושים: 100059

היוזם:
בעל הקרקע:
המתכנן:
תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז הנגב
מנהל/יו"ר המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שמעונים
המועצה המקומית תל-שבע,
משרד הבינוי והשיכון - מחוז הנגב
מנהל מקרקעי ישראל
ג. קרסס - ש. גרואג, אדריכלים ומתכנני ערים
אפריל 1993

א. כללי

מרחב תכנון מקומי שמעונים
תכנית מיתאר מס' 5/172/02/7 תל שבע - מרכז אזרחי/מסחרי

פרק א': התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו, על מסמכיה האמורים להלן, תיקרא: "תכנית מיתאר מס' 5/172/02/7, שינוי לתכנית מיתאר מס' 4/172/02/7".
2. מסמכי התכנית: א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן 'הוראות התכנית').
ב. חשויט בקנ"מ 1:500 (להלן: 'התשריט') המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ג. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 עם עקרונות התכנון, ולא מחייבים.
3. מקום התכנית: תל-שבע - המרכז, בין קואורדינטיות אורך 136000-136500 וקואורדינטיות רוחב 72500-73000 מדרום לדרך מס' 7 וממערב לדרך מס' 10, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
4. שטח התכנית: כ-65 דונם.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - שמעונים. המועצה המקומית תל-שבע. משרד הבינוי והשיכון מחוז הנגב.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית: ג. קרטס - ש. גרואג, אדריכלים ומתכנני ערים.
8. יחס לתכניות אחרות: השטח הכלול בתכנית זו כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 4/172/02/7 למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו.
9. מטרת התכנית: (א) יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז אזרחי ומסחרי ע"י קביעת יעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

ישיבה המאשרת לתכנון
שמעונים

פרק ב: ציונים בתשריט: בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ג: רשימת חכליות, שימושים והגבלות

1. שטחים למבני

ציבור:

מסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בקו תום כהה; מיועדים להקמת אולם המופעים, המרכז הקהילתי והספריה העירונית, למרכז בריאות ולתחנה לבריאות המשפחה, שטח למועדון ההסתדרות ולמעון נעמת, הרחבת בי"ס וכיוצא באלה.

2. שטח למבני ציבור עם

חזית מסחרית:

מסומנים בתשריט בצבע חום עם קו סגול בחזית; מיועדים לחנויות, שרותי אשנב, משרדים, ומסעדות המשולבים במבנה בתלקה 905.

3. שטחים למסחר:

מסומנים בתשריט בצבע אפור; מיועדים לחנויות, מסעדות, בתי קפה, מרכול ומשרדים.

4. שטח ציבורי פתוח

אינטנסיבי:

מסומן בתשריט בצבע ירוק בקווים אלכסוניים מקוטעים מיועד לכיכר עירונית, לרחבות, למעברים בין המכלולים, לגישת רכב שירות וחירום ולפיתוח שטח מגוון. השטח יכלול משטחים מרוצפים, מעבר תת-קרקעי של תשתיות, שטחים מגוננים, פרגולות, גדרות, קירות תמך ומהלכי מדרגות, מגדלי רוח, תאורת חוץ, אגם מלאכותי, מזרקות וכיוצא בזה.

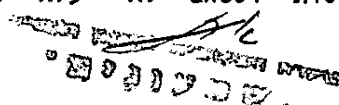
5. שטח ציבורי פתוח

אקסנסיבי:

מסומן בתשריט בצבע ירוק; מיועד לגינון, נסיעות, בניית קירות תמך, פרגולות, מדרגות ושבילים, עבודות עפר לאגירת מי נגר (לימנים), תיאסרון פתוח, אגם מלאכותי, והעמדת אוהלים לארוח עפ"י היתר מיוחד בפיתוח שטח מגוון וכיוצא בזה.

6. שטח פרטי פתוח:

מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה; מיועד לאוהל ארוח מסורתי מוקף שטחי פיתוח אינטנסיביים. מבני שרותים, מסבה, מחסנים וכ"י ככל שיידרש - יוצנעו בפיתוח הנופי ובטרסות ושטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.


משרד התכנון והבנייה
תל אביב

7. שטח לתכניה

ציבורית:

מסומן בתשריט בצבע אדום ומשובץ לסירוגין; מיועד לחניית כלי רכב ממונעים, לנטיעות, גינון, העמדת דוכנים פריקים, ריצוף והקמת גדרות תוחמים כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.

8. מערכות הצללה: מסומנות בתשריט ברבועים בצבע שחור.

(1) ארקדות: מעברים מוצלים הצמודים לבניינים שהם חלק משטח המגרש ואשר מתקימת בהם זיקת הנאה ומעבר לציבור. הארקדות ייבנו ע"י היזמים כחלק מהבניין ומפיתוח המגרש.

(2) מעברים מקורים: מערכות הצללה ברחבות בין בניינים שהם חלק משטח ציבורי פתוח או חלק משטח מגרש, ואשר מתקימת בהם זיקת הנאה ומעבר לציבור. המעברים המקורים בשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו ע"י הרשות המקומית ואילו הפרגולות במגרשים ייבנו יחד עם הבניין כחלק מפיתוח השטח במגרש.

פרק ד: הנראות והנאים מיוחדים

1.00 תכנון המכלולים ועיצוב הבניינים

- 1.01 נספח הבינוי המצורף לתכנית מיתאר זו הינו מנחה.
- 1.02 המבקשים לבנות במגרש כלשהו יגישו לוועדה תכניות בק"מ 1:250 לכל המכלול אשר יציגו מיצוי מכסימלי של הבנייה במגרש.
- 1.03 חומרי הגמר לבניינים בתכנית יהיו טיח חלק (לא מותז) ו/או אריחים קרמיים בגודל שאינו נופל מ-10/20 ס"מ. מסדי הבניינים ייבנו מאבן מלבנית או באבני לקט חלקי בניין מסויימים כגון קורות גלויות, מסגרות סביב חלונות וגופי הצללה לפתחים יוכלו להיבנות מקורות עץ ומפרופילי פלדה, הכל באישור מהנדס הוועדה.
- 1.04 גימור גגות שסוחים בשטח התכנית יהיה בריצוף או בחצץ ולא יותרו גגות שסוחים שאינם גמורים באחת השיטות הנ"ל.

משרד התכנון והבנייה
ש. ש. ע. י. ת.

1.05 בכל בניין יוצע פתרון להתקנת דודי שמש וקולטים ויינתן פתרון לשילוב הקולטים בתזות הארכיטקטונית של הבניין. לא תותר התקנת דוד שמש וקולטים ללא אישור המועצה וללא הצגת פתרון לשילוב הקולטים כנ"ל.

2.00 תכנון אקלימי

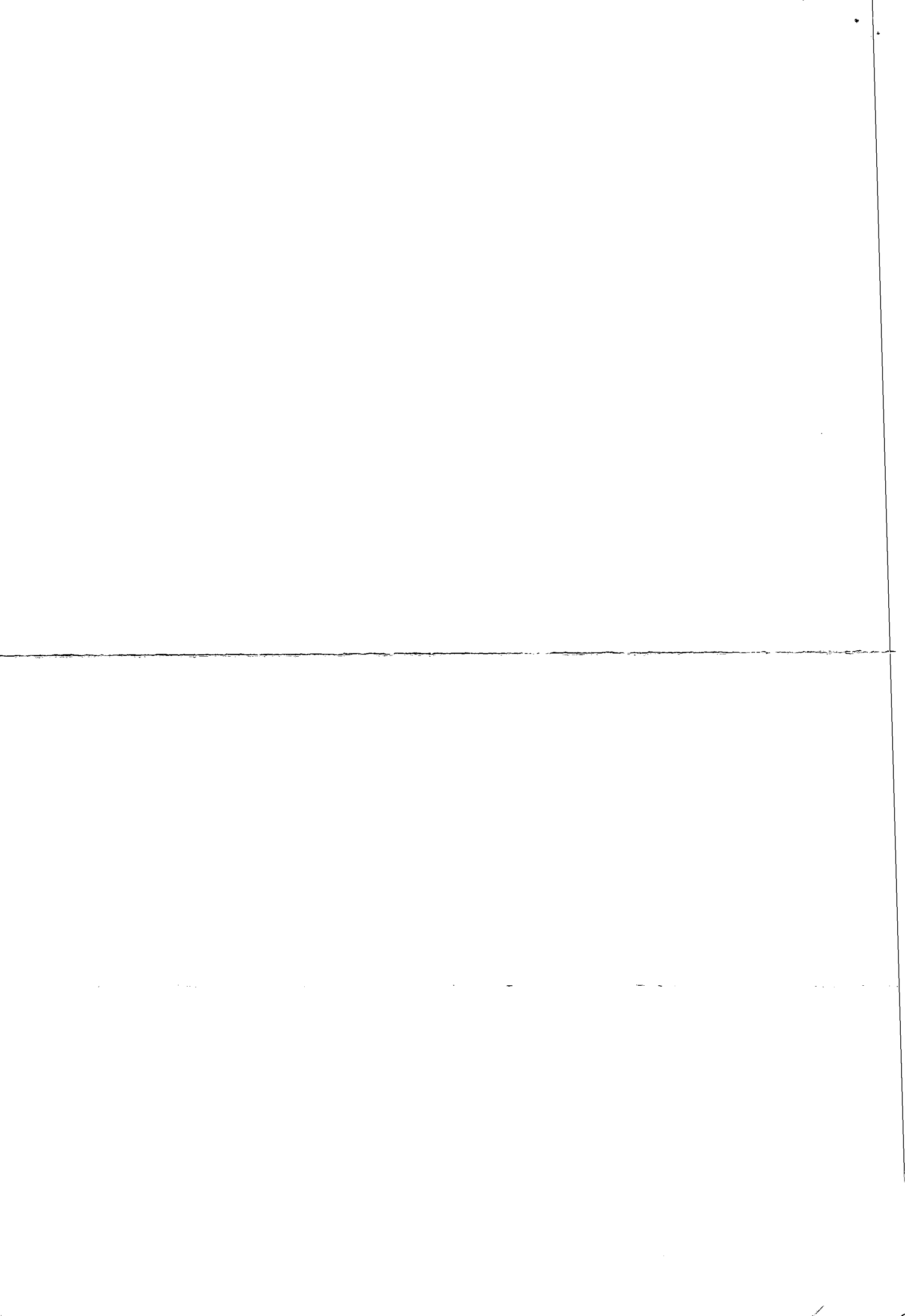
2.01 המבקשים לבנות יצרפו לבקשה להיתר חתכים אופייניים של קירות החוץ וגגות הבניין, ויפרטו את שיטת בידוד הקירות והגגות. בכל מקרה יתאימו הפרטים לתקנון ולתקן הבידוד ח"י 1024 עפ"י דרישות איזור באר-שבע.

2.02 במתחמים מס' 900; 902; 903; חלה חובה לשלב עצים מוקפים בחומה בנויה ובגובה שלא יפחת מ-1.80. פרטי הבוסתן וסוג העצים יהוו חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר.

התאחדות המבנים והתכנון
1024 ע"י

מס' מגרש	איזור יעוד	קו"י בנין	זכות מעבר לצבור	שטח מגרש	שטח עקרי (על-קרקעי)		שטח שרת (על-קרקעי)	מ"ר	מספר קומות	גובה מירבי	מספר קומות	שטח עקרי (על-קרקעי)		מ"ר	מספר קומות	הוראות מיוחדות
					מ"ר	%						מ"ר	%			
900	מיבני ציבור	כמויין בתשריט	*	2183	1745	80	350	2095	2	8.0	2	16	2095	2	הוראות מיוחדות	
901	מיבני ציבור	"	*	1329	925	70	186	1111	2	7.0	2	14	1111	2	הבניה תיעשה בשני שלבים. בתחומי המרחם יש לכלול שטח נסוע על פל התשריט.	
902	מיבני ציבור	"	*	3085	1775	60	370	2145	2	7.0	2	12	2145	2	כל בקשה להיתר תתיחס לשילוב כל האגפים במגרש ברמת תכנית בינוי בקני"מ 1:250.	
903	מיבני ציבור	"	*	1694	1225	80	271	1496	2	8.0	2	16	1496	2	הבניה תתבצע בשלושה אגפים. בתחומי המרחם יש לכלול שטח נסוע על פל התשריט.	
904	מסחר מיוחד (מרכז תירות ומסחר)	"	*	1212	1820	150	363	2183	2	8.0	2	30	2183	2	בתחומי המרחם יש לכלול שטח נסוע על פל התשריט. ניתן לנצל קומת מסד כחלק מן השטח העיקרי.	
905	מיבני ציבור + חזית מסחרית	"	*	1442	1442	100	288	1730	3	10.0	3	20	1730	3	המבנה כולל פרגולה וארקדה.	
906	מסחר	"	*	2553	1787	70	357	2144	2	8.0	2	14	2144	2	המגרש מיועד לכנין המועצה המקומית.	
907	מסחר תירות, אירועים	"	*	847	1101	130	212	1313	2	8.0	2	25	1313	2	חצר המשק והחניה מוקפים חומה בנויה בגובה 2.70 מ'.	
908	מסחר. משרדים, תירות	"	*	1985	1985	100	397	2382	2	8.0	2	20	2382	2	יש להציג תכנית בינוי משולבת עם הבני במגרש 905 הסמוך.	
909	מסחר. משרדים, תירות	"	*	445	712	160	134	846	2	8.0	2	30	846	2	השטח יוקף בגדר בנויה. מבני עזר יוצעו בסופוגרפיה	
910	שטח פרטי פתוח	על-פי תכנית בינוי		2124	אוהל אירוח		212	212				10	212		השטח יוקף בגדר בנויה. מבני עזר יוצעו בסופוגרפיה	
911	מבני ציבור	כמויין בתשריט		3400	2040	60	510	2550	2	15.0	2	15	2550	2	בתחומי המגרש ניתן לשלב אולם אירועים/ מופעים וכן להציב דוכני שוק פריקים. השימוש המסחריים כחחום המגרש כפופים להמלצת הועדה המקומית ולאשרור הועדה המחוזית.	
912	מסחר (מרכז תירות)	"	*	1102	771	70	165	936	1	6.0	1	15	936	1	המסחר יהיה קיטעונואי בלבד. אין להקים תעשיות ומלאכות מזדמנות.	
913	"	"	*	1578	789	50	158	947	1	6.0	1	10	947	1		
914	"	"	*	1815	1089	60	218	1307	1	6.0	1	12	1307	1		
915	שטח ציבורי פתוח אבטסיבי (כנר)	"		2480											פיתוח הכנר יעשה במקביל לבניית המבנים שבשוליה. היתר בניה לכל מכנה יראה את חלקו היחסי בכנר.	
916	שטח צבורי אבטסיבי	"		580											לא יותר השמוש באגם לצורך החצה.	
917	שטח צבורי פתוח אבטסיבי (אגם מלאכותי)	"		4300												
918	מסחר (מרכז תירות)	"	*	858	428	50	171	599				20	599		כל בקשה להיתר תלווה בתכנית בינוי 1:250 המראה את המגרשים השקטים וכן פרוגרמה מפורטת של הפעילויות המוצעות.	
919	שטח צבורי אבטסיבי	"		2638												
920	שטח צבורי אבטסיבי	"		7200												
921	שטח צבורי אבטסיבי	"		786												
922	שטח צבורי אינטסיבי	"		1938												
923	שטח צבורי אינטסיבי	"		503												
924	שטח צבורי אבטסיבי	"		126												
925	שטח צבורי אינטסיבי	"		280												
926	שטח צבורי אבטסיבי	"		1480												
927	שטח צבורי אבטסיבי	"		720												
928	שטח צבורי אבטסיבי	"		665												
929	שטח צבורי אינטסיבי	"		490												
930	מבני ציבור	"		4000												
931	מבני ציבור	"		500												
932	דרכים וחניה ציבורית	"		13580												

משרד התכנון והבניה
מחוז תל אביב



- 2.03 ההצללות בחזיתות הבניינים יוכלו לבלוט מקו הבניין או מגבול המגרש, ובליטה זו לא תיחשב חריגה מקו הבניין.
- 2.04 מעברים מקורים ייבנו בגובה פנימי שלא יפחת מ- 3.00 מ' נטו

3.00 תשתיות

- 3.01 כללי: כל התשתיות בשטח התכנית, כגון ביוב, אספקת מים, אספקת חשמל ותקשורת יבוצעו תת-קרקעית. לא תותר העברת קווי תשתית עיליים כגון כבלי חשמל, טלפון ותקשורת למיניהם. כל המבנים והשירותים יחוברו למערכות ביוב ומים מרכזיות שיוקמו לפי תכניות אב מאושרות כחוק.

- 3.02 הוועדה רשאית לחייב את המבקשים לבנות להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי-ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, פרט לעבודות הניקוז, הביוב והתיעול.

- 3.03 כל בקשה להיתר בנייה בשטח התכנית תלווה בנספח סניטרי המפרט בתרשים מערכת הביוב בחלקה בקנ"מ 1:250 ובחתך אורך דרך מערכת הביוב בקנ"מ 1:100, מערכות מים וביוב פנים של הבניין, מערכת המים בחלקה ומערכת כיבוי אש פנים וחופץ. היתרי בניה למבנים השונים, למעט המבנים במגרשים 905,901, יינתנו רק לאחר שיתאפשר חיבורם למערכת איסוף שפכים מרכזית קיימת שהקמתה בוצעה בהתאם לתכנית אב לביוב. פתרונות זמניים לסלוק שפכים יתואמו עם מהנדס לשכת הבריאות המחוזית.

- 3.04 בכל בקשה להיתר בנייה יופיעו מיקומים להזנת חשמל ותקשורת במגרשים.

- 3.05 לא יוצא היתר בנייה ללא הצגת תכנית תקשורת לבניין, כולל מיקום לאנסנה שמאושר ע"י מהנדס המועצה.

4.00 דרכים

- 4.01 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

משרד התכנון והבנייה
מחוז תל אביב
ש. ע. ע. ע. ע. ע. ע.

4.02 הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים
תבוטלנה ויעודן יהא כמסומן בתשריט.

5.00 פיתוח נ"פ

5.01 כללי: פיתוח השטח בתחום התכנית יכלול את כלל מרכיבי
הפיתוח המצויינים בתשריט.

5.02 המבקשים לבנות יגישו תכנית פיתוח של המגרש בקג"מ
1:250 אשר בה יפורסו גדרות, שבילים, מדרגות, נסיעות
ומתקנים לאשפה ויסומנו הגבהים של כל מרכיב בשטח. כמו
כן תכיל התכנית מרכיבי פיתוח המופיעים בתשריט ואשר
המבקשים לבנות חייבים לבצעם כזיקת הנאה לציבור.

5.03 חומרי גמר לפיתוח השטח יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס
הועדה.

5.04 הוועדה תהיה רשאית (בהמלצת מהנדס המועצה) להורות
בהודעה בכתב למבקשים לבנות, לנטוע עצים, שיחים או גדר
חיה לאורך דרכים או בשטחים פתוחים הנכללים והסמוכים
למגרשים. כמו כן יתוייבו המבקשים להסדיר לנסיעות
מערכת השקייה ולהגן על העצים מכל נזק שעלול להיגרם
להם.

6.00 איסוף אשפה

6.01 תכנית מיתאר זו מייעדת מקומות המסומנים בגספח הבינוי
לשם בניית מתקנים לריכוז אשפה. נקודות ריכוז אשפה אלה
ייבנו בהתאם לדרישות המשי' לאיכות הסביבה וישמשו
למיקום עגלות אשפה עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.

6.02 תכניות הפיתוח לחלקות השונות יגדירו שטחים למיקום
מתקנים לריכוז אשפה במגרשים. מתקנים אלה ייבנו עפ"י
פרטים שיסופקו למבקשים לבנות ע"י המועצה.

8.03 מתקני האשפה למיניהם יוחקנו במקומות המאפשרים גישה
לרכב פינוי אשפה בצורה שאיסוף האשפה לא יהווה מיסרד
לציבור.

התורה והמנהלית
ש. ש. עונות

7.00 גישה לרכב שירות וחירום

7.01 תכנית מיתאר זו מאפשרת גישה לרכב חירום לכל אחד מהמגרשים שבתכנית, מדרך ציבורית ומשטח ציבורי פתוח.

7.02 תכניות פיתוח השטח למגרשים יציינו את דרך הגישה לרכב חירום לבניינים בחלקה בצורה שתניח את דעת הוועדה באשר ליכולתו של רכב חירום להגיש כל סיוע נדרש לבניינים בשטח התכנית.

8.00 זיקת הנאה לציבור

8.01 שטחים פרטיים פתוחים המסומנים בתשריט אשר בהם קיימת זכות מעבר והנאה לציבור, לא יגודרו באופן שיחסמו המעבר והשימוש לרבים. הוועדה תחנה מתן היתר בנייה למגרשים אלה בהבטחת זיקת הנאה לציבור ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

8.02 המבקשים לבנות ישלבו בתכנונם גדרות, ומעברים מקורים המסומנים בתשריט והכלולים או גובלים בשטחי המגרשים.

9.00 תכנון עבור נכים

9.01 המבקשים לבנות יציינו בבקשה להיתר בנייה ובתכנית הפיתוח המצורפת את כל הסידורים שנעשו עבור נכים. לא תוציא הוועדה היתר בנייה ולא תעניק תעודת גמר אלא אם כן שוכנעה כי נעשו כל הסידורים הנדרשים עבור נכים ומוגבלים, למען יוכלו להשתמש בכל הבניינים והשרותים במרכז.

10.00 שטחים צבוריים וחניה

10.01 תכנית זו ריכזה, במכוון, את השטחים הציבוריים הפתוחים ואת שטחי החנייה, מתוך גישה של שילוב וניצול מירבי של שטחים אלה ע"י ציבור המשתמשים במרכז.

10.02 מספר מקומות חנייה יחושב עפ"י התקנים המחייבים ובהתאם לחלק היחסי של ניצול השטח המירבי המותר במגרש (היחס בין השטח הבנוי המבוקש בבקשה להיתר לבין סך כל השטח המותר לבנייה במגרש).

היתרי כניה יוצאו על-פי תכנית זו אחרי אישורה ועל-סמך
תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12.00 תנאים למתן תעודת גמר

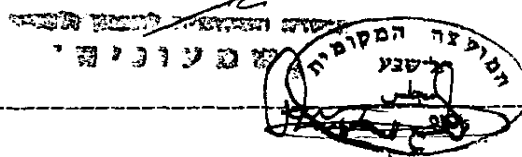
לא תינתן תעודת גמר לבניין בשטח התכנית אלא אם כן
מולאו כל תנאי ההיתר.

13.00 הפקעה

שחי הקרקע המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה
המקומית לתכנון ולבנייה עפ"י חוק התכנון והבנייה
תשכ"ה-1965.

14.00 שלבי ביצוע התכנית

מבני הציבור והפיתוח הסביבתי באגף המזרחי יבוצעו בתוך
10 שנים מאישור התכנית; יתר מרכיבי התכנית יושלמו
בתוך 15 שנים מאישור התכנית.



יוזמי התכנית:

בעל הקרקע:

ג. קרטס - ש. גואג
אדריכלים ומתכנני גנים

המתכנן:

תאריך: אפריל 1993