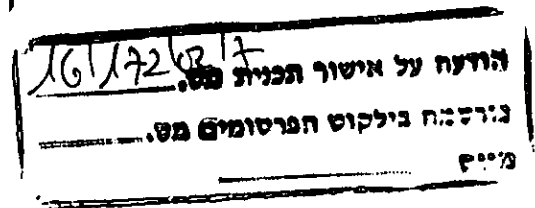


דף הסבר



מועצה מקומית תל שבע מעוניינת לקדם תכנית להקמת שוק עירוני במרכז היישוב תל שבע. התכנית המוצעת משנה ייעוד חלק ממגרש שיועד לתכנון בעתיד לשוק כלל עירוני.

עקרונות התכנון כפי שמבוטאות בנספח הבינוי המנחה מאפשר את השימוש היעיל בשטח הן ביום השוק בו מגעים בעלי הדוכנים ומסתדרים סביב כיכר מרכזית ותנועת הקונים מתבצעת מתוך כיכר מרכזית כאשר החניה לרכבים מופרדת לחלקו המזרחי של השוק. בשאר ימות השבוע מגרש השוק מסוגל לתפקד כשצ"פ עם מתקני משחקים במרכז רחבה מרצפת ושירותים ציבוריים.

תכנית זו מסדירה בנוסף את גבולות שטח בית הספר ומגרש אולם הספורט וכן תוואי הכבישים באזור.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים
מועצה מקומית תל שבע

תכנית מס' 16/172/02/7

שינוי לתכניות מתאר מס' 4/172/02/7, 5/172/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 359/03/7
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

- הוראות התוכנית -

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	מרכז תל שבע
גוש :	100059/ 2, ח. חלקה 1,2,3. גוש 100057, ח. חלקה 1. גוש 39729, ח. חלקות 1,3,9,12
שטח התכנית :	77.48 דונם
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל.
מגיש התכנית :	מועצה מקומית תל שבע
המתכנן :	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616) שדי שזר 21 ב"ש טל. 6270689 פקס. 6209126
תאריך :	11.8.05

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 16/172/02/7, שינוי לתכניות מס' 4/172/02/7, 5/172/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 359/03/7 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרות התכנית

א. הקמת שוק עירוני פתוח במרכז היישוב תל שבע והסדרת המתחם מסביבו כדלקמן:

א.1. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד חלק (חלקי חלקות 2,3) לשוק עירוני פתוח

(מגרש מס' 101) ולדרך מוצעת מספר 3.

א.2. הסדרה מחדש למתחם בנייני ציבור (מגרש מס' 930 ו - ב').

א.3. הסדרת בתוואי הדרכים ורוחבן (דרך מס' 1,2,7,11).

א.4. שינוי בגבולות שטח המסחר (מגרש מס' 918).

א.5. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

ב. קביעת שטחי הבניה המרביים כמפורט להלן:

ב.1 שטח הבניה המרביים לשוק פתוח - 5% משטח המגרש.

ב.2 שטח הבניה המרביים למבני ציבור - 60% משטח המגרש מתוכם 40% שטח עיקרי.

ב.3 שטח הבניה המרביים לאזור מסחר - 60% משטח המגרש מתוכם 50% שטח עיקרי.

ג. קביעת קווי הבניין, מספר הקומות וגובה מרבי, המרביים לבינוי המוצע.

ד. קביעת הוראות לתנאי למתן היתר בניה ולתשתיות.

ה. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ומניעת רעש.

ו. קביעת הוראות להריסת מבנים בשטח התכנית.

3. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

א. 10 דפי הוראות בכתב - (להלן תקנון בתכנית).

ב. תשריט ערוך בק.מ.1000:1. (להלן התשריט).

ג. נספח בינוי, תנועה והסדרי חניה מנחה בק.מ.1000:1. (להלן הנספח)

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 4/172/02/7 ו- 5/172/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 359/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

6. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבניה.

7. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

8. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה .

9. תכליות ושימושים

א. שוק עירוני פתוח

תותר הקמת שוק עירוני הכולל פיתוח השטח והכנה לפעילות קמעונית כגון, ריצוף, גינון, מתקני משחק לילדים, בריכות מים ומזרקות, סלילת דרכים ותשתיות על ותת קרקעיות. כמו כן יותרו שימושים לשרות הציבור כגון: מבנה שירותים ציבוריים, מבנה לאצירת אשפה, מתקן שטיפת ירקות וסככות פריקות ומבנים דמוי אוהל להגנה מפני הגשם. בתחום השוק הפתוח לא יופעלו בתי אוכל.

ב. שטח לתכנון בעתיד

שטח זה יהווה רזרבה למרכז אזרחי ומסחרי או לאזור מגורים לפי צורך.

ג. דרכים:

ישמשו לתנועת רכב מוטורית, הולכי רגל, מדרכות, חניות, גינון, מתקני דרך ותשתיות תת ועל קרקעיות. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרכים.

ד. שטח לבנייני ציבור

שטח זה מיועד לבנייני ציבור, לצורכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, מינהל, ספורט ועוד. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון, מערכות תשתית תת קרקעיות, מקלט ציבורי וחניה ציבורית.

ה. שטח מסחר

תכליות ושימושים מותרים: תותר הקמת חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, בנייני משרדים, בנייני ושטחי אחסנה ושירותי אוכל הנובעים מאופי הפעילות במקום.

ו. שטח ציבורי פתוח

תכליות ושימושים מותרים: גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש, מערכות תשתית תת ועל קרקעיות.

ז. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

שטח זה מיועד לכיכר עירונית, רחבות, גישת רכב שירות וחירום, שטחים מרוצפים, פיתוח גנני, פרגולות, גדרות, מעבר תת קרקעי של תשתיות, קירות תמך, תאורה, מזרקות וכ"ו.

ח. חניה פרטית ציבורית

בשטח החניה יותרו כל התכליות המותרות בסעיף דרכים ובנוסף הסדרת מגרשי חניה. חניה פרטית – מיועדת למגרשי המסחר הצמודים. חניה ציבורית – מיועדת לכלל הציבור.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
- ג. מבנים להריסה - תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן להריסה במגרש המיועד להקמת המבנה המוצע בהיתר הבניה לאותו מגרש תוך מחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. פטור מחובת מחזור פסולת הבניין יכול וינתן ע"י המשרד לאיכות הסביבה. הריסת או פירוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט. קרוונים ומבנים יבילים המסומנים להריסה יותרו בחריגתם עד שיוסדרו מבני קבע במוסדות החינוך.
- ד. בקשה להיתרי בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ה. תנאי להיתר לעבודות בשטח השוק יהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה לנספח להיתר לנושא פתרון איסוף וסילוק פסולת לסוגיה.
- ו. תנאי להיתר למסחר ולעבודות בשטח השוק יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך כי ננקטו כל האמצעים למניעת חריגה ממפלסי רעש מרביים מותרים במגורים ובמבני חינוך ובריאות סמוכים לרבות במגרשים ב' ו- ב1. במידה ויידרש על ידי האקוסטיקאי, יכללו האמצעים בידוד פתחים.

11. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. שוק עירוני פתוח:

1. פיתוח השוק יעשה תוך התאמה למוגבלים בניידותם - על פי תקנים.
2. מתקני משחק וספורט - בשטחי השוק הפתוח ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.
3. הוראות עיצוב ונוף - חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מרבי לטובת המשתמשים בהם. העצים יינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.

4. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.
5. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.

ב. מבני ציבור:

1. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
2. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. במקומות בהם יהיו קירות תומכים גבוהים יותר שילוב החניה בקירות, שלא בצמוד לבנין.
3. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ככל הניתן, קירות הבניינים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות.
4. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים..
5. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
6. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
7. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.

מסחר:

1. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.
2. הוראות נוספות - על יעוד זה יחולו ההוראות המיוחדות שפורטו לעיל לגבי שטח לבנייני ציבור. על אף האמור לעיל לא תחול חובה לציפוי קירות הבניינים באבן.

3. עסקי מזון - לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
4. ארכדה - לאורך החזית של האזור המסחרי יבנה מעבר מקורה (ארכדה) בגובה 3.5 מ' (ממוצע נטו) וברוחב 3 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הארכדה יקבעו בעת התכנון המפורט.

12. מניעת רעש.

במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום למטרדי רעש (כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992) במבנים הסמוכים.

13. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה.

א. טבלת זכויות הבניה מצב קיים

קווי בניין	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש ב - (%)						שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	שם האזור
		תכסית מרבית (%)	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת			
כמ"ב	6 מ' קומה אחת	70%	70%	-	20%	-	50%	856	918	מסחר ותיירות (1)
השטח מצטרף לשטח בתי הספר הקיימים								4000	930	מבני ציבור (2)
לא ניתן זכויות								17,000	ב'	

הערה:

- המסחר יהיה קמעונאי בלבד, אין להקים תעשיות ומלאכות מזהמות.
- זכויות הבניה למבני ציבור ניתנו בתכנית מתאר 1/172/02/7 לפי גודל מגרש מינימלי 1000 מ"ר, 30% בקומה סה"כ 60% ב 2 קומות. קווי הבניין הצדדים 4 מ' או 0 בתנאי קיר אטום ואחורי 6 מ' או 0 בתנאי קיר אטום.

ב. טבלת זכויות הבניה מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש ב - (%)						שטח מגרש מזערי בדונם *	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	שם האזור
		תכסית מרבית (%)	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת				
כמסומן בתשריט	1	יותרו הקמת מבנה שירותים ציבוריים, מבנה לאצירת אשפה, מתקן שטיפת ירקות וסככות פריקות ומבנים דמויי אוהל להגנה מפני הגשם במפלס אחד ובהיקף 5% משטח המגרש.						5.0	17.49	101	שוק עירוני פתוח
כמסומן בתשריט	2	30%	60%	-	10%	-	50%	0.79	0.79	102	מסחר
כמסומן בתשריט	2	40%	60%	-	20%	-	40%	2.0	4.32	901	בנייני
									12.25	902	ציבור

הערה:

* תותר חלוקת מגרש לתחנת טרנספורמציה בגודל מגרש מינימלי של 20 מ"ר בתאום עם היחידה הסביבתית.

14. עתיקות:

- א. פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב בחוק העתיקות.
- ב. שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- ג. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולנודיע לרשות העתיקות.

15. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

15.1. חשמל – הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' מי	3.5 מ' מי
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מי	6 מ' מי
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ' מי
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ' מי

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ובמרחק קטן מ – 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דלקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך הקווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

15.2. אספקת חשמל-

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל,

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז דרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך המגרשים ושטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרשה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

15.3. **ניקוז**- המבנים יהיה באישור רשות הניקוז.

15.4. **ביוב ומים**- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת המים והביוב העירונית בהתאם

לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסכמות. יובטח כי

המים המשמשים לניקוי השוק יוזרמו למערכת הביוב העירונית (ולא למערכת

הניקוז) לאחר מתקני קדם ללכידת מוצקים.

15.5. **טיפול בפינוי אשפה** - הטיפול בפינוי אשפה במגרשים יהיה עפ"י הנחיות ואישור מועצה

מקומית תל שבע.

16. **תאריכי ושלבי הביצוע** -

התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.

אישורים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

תאריך 10/9/00

מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מינהלת הברואים

עקרת קרקע
אחראית על
זינחת הכרזת

שרשבסקי-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר (ב) כ"ר-שבע 84894
טלפקס 6272427, 07-6270689

חתימת מגיש התכנית

