

דברי הסבר לתכנית**א. מיקום אזורי**

תל שבע הוא ישוב הקבע הבדואי הראשון בנגב, מבין שבע העיירות שהוקמו ביוזמת המדינה בתקופה שמסוף שנות השישים ועד לסוף שנות השמונים. בניית הישוב החלה בשנת 1966 והוא נוסד רשמית ב-1968. תל שבע שוכנת כחמישה קילומטרים מזרחית למרכז באר שבע, ממזרח לתל באר שבע ולמזלג הנחלים של נחל חברון ונחל באר שבע.

ב. תכנון ובינוי קיימים

הגישה התכנונית בעת הקמת תל שבע התבססה על בתי מגורים קטנים צמודי קרקע בניינים בצפיפות, שלא הצליחו למשוך את האוכלוסיה המיועדת לישוב. תכנית המתאר הראשונה שקיבלה תוקף בשנת 1985, תוכננה לקיבולת של 15,000 נפש בשטח של כ-4,900 דונם. בתחום התכנית תוכננו 17 שכינות והן מפותחות במלואן או בחלקן. במשך הזמן השתנתה הגישה התכנונית הראשונית, ואומץ תכנון מפורט המבוסס על בניה עצמית במגרשים שרובם בגודל 1,000-800 מ"ר, ועל איכלוס השכונות ככל הניתן עפ"י החלוקה לשבטים, חמולות ומשפחות. בנוסף תוכנן ופותח בתל שבע מרכז אזרחי, ואזור תעשייה שלא הצליח להמריא, ותכנון שונה למגורים. בתחילת שנת 2000 אושרה תכנית המתאר המחוזית תממ/4/14 שיעדה לתל שבע שטחי בינוי ניכרים חדשים ממזרח לתכנית המתאר המקומית של הישוב הקיים.

ג. תכנית המתאר החדשה ומטרותיה

לאחר שהתברר כי תכנית המתאר שבתוקף אינה עונה על צרכי הפיתוח הקיימים והעתידיים של הישוב, הן מבחינת גודל השטח לפיתוח והן מבחינת הצפיפות ואופי הפיתוח, הוחל לפני מספר שנים בעריכתה של תכנית מתאר מקומית כללית חדשה. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום בישיבתה מסי' 200701 ביום 8.1.2007, אישרה להפקדה בתנאים את תכנית המתאר החדשה, שמטרותיה העיקריות הן:

1. שינוי מופע הבינוי הכפרי של תל שבע במצב הקיים, בהתאם לתחזית האוכלוסיה וצרכיה, במטרה להתגבש לכלל בינוי עירוני.
2. הרחבת תחומי הבינוי והפיתוח של תל שבע לחלקים המערבי הצפוני ובפרט המזרחי של תחום השיפוט, כדי שאפשר יהיה להבטיח רמה נאותה של מגורים והשימושים הנלווים הדרושים לגידול החזוי של האוכלוסיה.
3. הסדרת גבולות מרחב התכנון המתאר והשיפוט של תל שבע, בהתייחס לרשויות המקומיות הגובלות, והכללת תואי כביש 31 א' בתחום התכנית.

ד. שטח וגבולות תכנון ושיפוט

תכנית המתאר החדשה כוללת את כל השטח של תכנית המתאר התקפה (הישוב הקיים) ושטחים נרחבים נוספים. גבולותיה כוללים את המרחב שבין נחל באר שבע בדרום, שטחי הישוב הקהילתי עומר בצפון מערב, הישוב הבדואי החדש אום בטיין בצפון, והמועצה האזורית בני שמעון במזרח. תואי דרך מסי' 31 א' העוקף את הישוב מצפון נכלל בתחום התכנית. שטח תכנית המתאר החדשה הורחב לכ-9,937 דונם, כאשר עיקר שטחי הפיתוח החדשים מיועדים ממזרח לישוב הקיים.

בעת הדיון להפקדת התכנית, הועדה המחוזית מחוז הדרום המליצה בפני שר הפנים על אישור שינויים בגבולות השיפוט ומרחבי התכנון של תל שבע, עומר, אבו בסמה ושמעונים. זאת לצורך ביצוע החלפת שטחים, באופן שתיווצר התאמה רבה ככל הניתן, בין תכניות מתאר כוללות לישוים הנייל לבין גבולות שיפוט ומרחבי תכנון.

ה. אוכלוסיה קיימת ומתוכננת

עפ"י נתוני הלמ"ס בתל שבע מתגוררים כיום 15,000 נפש שהם כ-2,500 משפחות גרעיניות. האוכלוסיה הקיימת כוללת שלוש חמולות גדולות: אבו עסא, אבו רגייג ואל עאצם ובסה"כ מתגוררות בישוב כ-54 חמולות. עפ"י ניתוח נתוני גידול האוכלוסיה, קצב הגידול השנתי קרוב ל-6%, ובהתאם לתחזית שנערכה האוכלוסיה הריאלית בתל שבע בשנת היעד 2025 תמנה כ-30,000 נפש. הקיבולת הנומינלית של התכנית היא כ-40,000 נפש שהם כ-8,000 יחיד.

ו. עקרונות התכנית**אזורי המגורים:**

אזורי המגורים החדשים של תל שבע מתוכננים מצפון ובעיקר ממזרח לשכונות הקיימות והמתוכננות שבגבולות תכנית המתאר הקיימת. תכנית המתאר החדשה מכפילה את שטח אזורי המגורים בישוב. יעוד הקרקע לאזורי המגורים בתכנית הוא ברמה שכונתית ברוטו. בנוסף לדרכים עורקות ולחלק ממוסדות הציבור המסומנים בתשריט התכנית, הוראות התכנית מאפשרות לפרט את אזורי המגורים שבשטחה - בהתאם לרמתם, לשימושים השכונתיים הדרושים לרבות: מגרשי מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, שטח ציבורי פתוח, דרכים וכדומה.

מרבית שטחי המגורים בתכנית מיועדים כאזור מגורים א', תוך העלאת זכויות הבניה המותרות וגובה הבניינים במגרשי מגורים באזורי הבינוי הקיימים. צפיפות הנטו השכונתית הממוצעת היא 5 יח"ד / דונם. הצפיפות הממוצעת למגורים (נטו) בשטח התכנית אינה חורגת מהצפיפות המותרת בהתאם לקבוע בתמ"א/35. באזור מגורים א' נשמר העיקרון של איכלוס משפחתי וחמולתי, במגרשים לבניה עצמית. הוראות התכנית מתיחסות בנפרד לאזור מגורים א' בתכניות מאושרות באזורי בינוי קיימים ובאזורי בינוי חדשים.

דרך עורקית מס' 3, בקו התפר צפון דרום שבין תכנית הישוב הקיים לבין השכונות החדשות במזרח, מתוכננת כציר אורבני. לאורכו יפותח אזור מגורים ב' בצפיפות של 8 יח"ד לדונם ומספר מוקדים של אזור מגורים ג' בצפיפות של 16 יח"ד לדונם, עם בניינים בגובה של 8 קומות. לאורך הציר בקומות הקרקע מיועדת חזית מסחרית.

מערכת הדרכים:

מערכת הדרכים בתכנית מבוססת על ציר תחבורתי ראשי רב נתיבי, החוצה את הישוב במרכזו מהכניסה המערבית הקיימת, המשכו לאורך הגדה הדרומית של פארק נחל גז, חציה של שטחי ההרחבה במזרח, ועד להתחברות לדרך מס' 31 א' ולאום בטין. דרך זו מצטלבת עם ציר אורך ראשי צפון דרום – דרך עורקית מס' 3 שנוכרה לעיל. מערכת של דרכים עורקות משניות תפצל את התנועה מהצירים הראשיים האלו לתוככי השכונות ומוקדי הפעילות השונים. דרך טבעית המקיפה את הישוב כולו בפריפריה של אזורי המגורים, תאפשר תנועות משניות בין האזורים הפריפריאליים לבין עצמם, לרבות אפשרות לכניסה ויציאה מהישוב ללא צורך בחציית המרכז.

מרכזים עירוניים:

התכנית מייעדת בשטחה שלושה מרכזים עירוניים עיקריים. המרכז הקיים באזור הכניסה המערבית, מרכז שירותים חדש למסחר ומוסדות ציבור בהצטלבות של נחל גז עם הציר האורבני שלאורך דרך מס' 3, ומרכז רובעי בסמוך למוקד מוסדות החינוך בלב אזורי המגורים החדשים במזרח. מרכז תעסוקה של מסחר ומשרדים בשטח של כ- 150 דונם, מיועד בצמוד לדרך מס' 31 א' מדרום ובהמשכו ממזרח, אזור תעשייה בשטח של כ- 200 דונם. מצפון לכביש הכניסה המערבי לישוב ועל בסיס פרויקטים קיימים, מיועד אזור למסחר תיירותי.

שטחים פתוחים:

מרכז הישוב נחצה לכל אורכו, ממערב לצפון מזרח, ובקירבה בלתי אמצעית למרבית אזורי המגורים, ע"י פארק נחל גז. שטח ירוק נרחב ורב אטרקציות, המתחבר במערבו לנן לאומי תל באר שבע, שיורחב לשטח הצמוד אליו בתחום תל שבע, ובמזרח לשטח ההפרדה הגדול שבין אזור המסחר והמשרדים לבין אזור המגורים. רצועה שניה של שטחים ירוקים ופתוחים בתכנית מתפתחת לאורך נחל באר שבע בדרום שטח התכנית, וכוללת יער בתמ"א/22, שיורחב למלוא השטח המפרד בין רצועת הנחל לבין אזורי המגורים שמצפון לה. שני אזורים גדולים לספורט ונופש מיועדים בתכנית בצפון התכנית ובמערבה. מסמכי התכנית כוללים הוראות לשמירת העתיקות עפ"י חוק.

הגנת הסביבה:

לשמירת בריאות הציבור והגנה על איכות הסביבה, בתכנית הוראות מקיפות והנחיות לתכניות מפורטות שיערכו על פיה, לטיפול / מניעה של מיטרדים וסכנות שמקורם בשימושי קרקע רגישים לסביבתם ובמערכות התשתית.

תשתית הנדסית:

מערכת הביוב המתוכננת בשטח התכנית, לרבות בשטחי ההרחבה הגדולים במזרח היא גרביטציונית עד לתחנות השאיבה בדרום מערב שטח התכנית, הסונקות את השפכים למטי"ש באר שבע. פתרון הקצה במטי"ש באר שבע מספק את הפתרון הדרוש גם לסילוק השפכים בתחום הרחבת הישוב. לשטח תכנית מתאר תל שבע תערך תכנית אב לביוב. שטח התכנית נחצה ע"י שני קווי חשמל במתח עליון 161 ק"ו. הקו הדרומי שלאורך דרך מס' 13 יועתק בעתיד לקו חלופי מדרום לנחל באר שבע. עד להעתקת התואי ישאר הקיים בעינו. אתר לסילוק פסולת בנין נקבע בדרום מזרח שטח התכנית בהתאמה לת.ב.ע. המאושרת לאתר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

תכנית מס' 15/172/02/7

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תכנית מתאר לישוב תל-שבע 2025 וקטע דרך אזורית מס' 31 א'</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>תכנית מס' 15/172/02/7</p>	<p>מספר התכנית</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>כ- 9,936.7 דונם</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה</p>	
<p>מהדורה 1</p>	<p>תאריך עדכון</p>	
<p>11.5.2011</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>• תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p>	
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>אופי התכנית</p>	
<p>• תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>		<p>1.5 מקום התכנית</p>
	<p>מרחב תכנון מקומי</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>שמעונים, עומר</p>	<p>קואורדינטה X</p>	
<p>186500</p>	<p>קואורדינטה Y</p>	
<p>573000</p>		<p>1.5.2 תאור מקום</p>
<p>העיירה הבדואית תל שבע ממוקמת ממזרח לבאר שבע, במרחב שבין נחל באר שבע בדרום, הישוב הקהילתי עומר בצפון מערב והישוב הבדואי החדש אום בטין בצפון. דרך מוצעת מס' 31א' עוקפת את תל שבע מצפון ונכללת בתחום התכנית.</p>	<p>רשות מקומית</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p>
<p>• מועצה מקומית תל שבע: כל תחום הרשות • מועצה מקומית עומר: חלק מתחום הרשות</p>	<p>ישוב</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</p>
<p>תל-שבע, עומר</p>	<p>שכונה</p>	
<p>לא רלוונטי</p>	<p>רחוב</p>	
<p>לא רלוונטי</p>	<p>מספר בית</p>	
<p>לא רלוונטי</p>		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
38558	מוסדר	חלק מהגוש	-	49
39729	מוסדר	חלק מהגוש	29,27,20	24,23,17,14,7
400047	מוסדר	כל הגוש	1	-
400048	מוסדר	כל הגוש	1	-
100400	מוסדר	חלק מהגוש	-	51,37,35,34
100057/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	7,4,3
100058/3	מוסדר	כל הגוש	7,3,4	-
100058/4	מוסדר	כל הגוש	2,1	-
100058/2	מוסדר	חלק מהגוש	5	8,7,6,3,1
100059/1	מוסדר	כל הגוש	2,1	-
100059/2	מוסדר	כל הגוש	8,5,1	-
100168/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	20
100399	מוסדר	כל הגוש	2-53	-
400322	מוסדר	כל הגוש	1	-
400321	מוסדר	כל הגוש	1	-
100398	מוסדר	כל הגוש	2-82	-
100534	מוסדר	כל הגוש	2-76	-
100396	מוסדר	כל הגוש	2-76	-
100397	מוסדר	כל הגוש	2-80	-
400208	מוסדר	כל הגוש	1	-
100057	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-
100058	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-
100059	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב תכנון מקומי באר שבע
 מרחב תכנון מקומי בני שמעון
 מרחב תכנון מקומי עומר
 מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14/4	כפיפות		4845	23/01/2000
1/172/02/7	שינוי על תיקוניה	הוראות תכנית מתאר תל שבע מס' 1/172/02/7 על תיקוניה, והוראות התכניות המפורטות החלות על שטח התכנית על תיקוניהן יישארו בתוקפן כל עוד אינן עומדות בסתירה להוראות תכנית זו. שינוי בתכנית ביחס לתכניות הני"ל טעון שינוי בתכנית מפורטת, כתנאי להוצאת היתר בשטח שהשינוי חל עליו.	3297	30/1/86
305/02/7	שינוי	במידה והוראות תכנית מתאר בני שמעון מס' 305/02/7 סותרות את הוראות התכנית, הוראות תכנית זו תגברנה בגבולותיה.	4053	5/11/92

1.7 מסמכי התכנית										
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	הוראות התכנית	
	ועדה מחוזית	ריטה דונסקי פוירשטיין – אדריכלית ובונה ערים נחום דונסקי – תכנון איזורי ועירוני	1.7.2010		30		מחייב			
	ועדה מחוזית	ריטה דונסקי פוירשטיין – אדריכלית ובונה ערים נחום דונסקי – תכנון איזורי ועירוני	1.7.2010	1		1:5,000	מחייב	תשריט התכנית		
	ועדה מחוזית	יואב קישוני - מהוד מרדיות והנדסה בע"מ	1.7.2010	1		1:5,000	מנחה	נספח תנועה		
	ועדה מחוזית	יואב קישוני - מהוד מרדיות והנדסה בע"מ	1.7.2010	1		1:5,000	מנחה	נספח ניקוז		
	ועדה מחוזית	אחוד מהנדסים לעבודות מים	1.7.2010	1		1:5,000	מנחה	נספח ביוב		
	ועדה מחוזית	אחוד מהנדסים לעבודות מים	1.7.2010	1		1:5,000	מנחה	נספח מים		
	ועדה מחוזית	ד"ר אורית ברור בן-דוד	1.7.2010	1			מנחה	נספח פרוגרמטי אוכלוסייה חברה ושירותים ציבוריים		

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 מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	מקס	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
roteind@mimi.gov.il	08-6268729	08-6268735	דרך חברון 60 באר שבע					משרד הבינוי והשיכון הרשות להסדרת התיישבות הבדואים הנגב	מניש התכנית

1.8.1.1 יזם במפעל - לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
beduimitchnun@mimi.gov.il	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 באר שבע				מנהל מקרקעי ישראל ואחרים		• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלמון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית ובונה ערים	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
Riti@dunsky.net	03 7522565	03 7528591	רח' חרוזים 10 רמת גן	רשות אדריכלות ובונה ערים	6021	0037840631	ריטה דונסקי פויזרטיץ	אדריכל	עורך התכנית
Nahum@dunsky.net	03 7522565	03 7528591	רח' רידינג 18 תל אביב	תכנון אזורי ועירוני		00 3283744	נחום דונסקי	גיאוגרף מתכנן	עורך התכנית
mahod@mahod.co.il	08 6288070	08 6288060	יהודה הנחתום 4 באר שבע	מחוד מיידות והנדסה בע"מ	17209	01637032	יואב קישוני	מתנדס	יועץ כבישים, תנועה וניקוז
office@water-engineers.co.il	03 6778841	03-6745051	רח' מוריה 22 רמת גן 52381	אחוד מתנדסים לעבודות מים	566	002972891	עמוס רון	מתנדס	יועץ מים וביוב
mahod@mahod.co.il	08 6288070	08 6288060	יהודה הנחתום 4 באר שבע	מחוד מיידות והנדסה בע"מ	459	05923578	מולי שגל	מורד	מורד
drom@adam-ma.co.il	03 9773976	03 9739911	קרית שדה התעופה, בנין ברקת, ת.ד. 901 שוחם 73142	אדמה		053556882	דורו נחמיאס	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
israelzwicki@landscape- architecture.co.il	08 6650150	077-7518053	רח' ביאליק 147 באר שבע.			6808683	ישראל צויק	אדריכל נוף	יועץ נוף
ramorit@netvision.net.il	02-9991950	02-9991949	ת.ד. 98 ללאון			054010962	אורית ברור גן- דוד	אמרוט- לוגית	יועץ חברתי - פרוגרמטי

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
התכנית או תכנית זו	התכנית הנוכחית ששמה ומספרה מוגדרים בסעיף 1.1 של ההוראות.
התשריט	תשריט יעודי הקרקע של התכנית במצב מוצע.
אזור	שטח בעל יעוד קרקע אחיד, המזוהה בשמו בתשריט ובהוראות.
תא שטח	יחידת קרקע רצופה המוגדרת בתשריט בקו גבול היקפי ברור ובמספר בן 3 ספרות, ואליה ניתן לשייך הוראה מהוראות התכנית.
שכונה / רובע	חלק של התכנית הכולל שטח קרקע ובו יעודי קרקע שונים, המסומנים בתשריט בגבול היקפי ברור, בשם ובמספר זיהוי. שכונה או רובע יכול שיהיו יעד להוראה מהוראות התכנית, או לעריכת תכנית מפורטת בגבולותיהם.

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**

- א. עדכון תכנית המתאר המקומית הקיימת, באופן שתכיל את השינויים התכנוניים שחלו בישוב בתקופה שלאחר אישור תכנית המתאר הקיימת.
- ב. שינוי מופע הבינוי הכפרי של תל שבע במצב הקיים, בהתאם לתחזית האוכלוסיה וצרכיה, במטרה להתגבש לכלל בינוי עירוני, קביעת תמהיל מתאים של יעודי קרקע ובינוי בצפיפות משתנה, לרבות בניה רוויה.
- ג. הרחבת תחומי הבינוי והפיתוח של תל שבע לחלקים המערבי הצפוני והמזרחי של תחום השיפוט, לרבות קביעת תחומי הפריסה הפיזית של הפיתוח, כדי שאפשר יהיה להבטיח מגורים, אזורי תעסוקה, מוסדות ובנייני ציבור נאותים לריבוי הטבעי של האוכלוסיה הקיימת ולאוכלוסיה מן הפזורה הבדואית שהיא בזיקה לאוכלוסיית תל שבע.
- ד. הסדרת גבולות מרחב התכנון וגבולות המתאר והשיפוט של תל שבע, בהתייחס לרשויות מקומיות גובלות: שמעונים, עומר ואבו בסמה (אום בטין), ועדכון תכנית המתאר המקומית בגבולות מורחבים חדשים לשנת יעד 2025, כולל השטח של תוואי דרך מס' 31 א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות והנחיות ליעודי הקרקע השונים בנוגע לסוגי השימושים המותרים, הצפיפות, זכויות הבניה, אופי הבניינים, השטחים הפתוחים וכדומה.
- ב. שינוי יעוד הקרקע בשטחי הפיתוח החדשים, למגורים, למבנים ומוסדות ציבור, אזורי תעסוקה, אזור תעשייה ומלאכה, שטח ציבורי פתוח, דרכים וכדומה.
- ג. קביעת מגוון השטחים הפתוחים בתכנית לסוגיהם, לרבות ההוראות וההנחיות לשמירתם ו/או לפיתוחם לרווחת הציבור.
- ד. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח מערכות הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
- ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח קטע דרך מס' 31 א' בשילוב עם מסילת ברזל.
- ו. קביעת הוראות והנחיות לשמירת הנוף והנחלים ולהגנה על איכות הסביבה בכל הנוגע למניעת מטרדים, טיפול במערכת הביוב, סילוק פסולת לסוגיה וכדומה.
- ז. קביעת הוראות והנחיות לעריכת תכניות מפורטות עפ"י תכנית זו, ולמתן היתרים עפ"י תכניות מפורטות.
- ח. קביעת הנחיות להוראות עיצוביות באזור החיץ של אתר מורשת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

קיבלת יח"ד טמינלית : 8,000 יח"ד

סה"כ שטח התוכנית – 9,936.7 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	8,000		+5,500	2,500	יח"ד	מגורים
	4744.2		2248.6	2495.6	דונם	מגורים א'
	177.1		150.3	26.8	דונם	מגורים ב'
	69.8		69.8	-	דונם	מגורים ג'
	298.1		-21.7	319.8	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	96.2		96.2	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	185.7		88.4	97.3	דונם	מסחר מבנים ומוסדות ציבור
	149.3		149.3	-	דונם	מסחר ומשרדים
	11.7		11.7	-	דונם	מסחר תיירותי
	2.5		-	2.5	דונם	תחנת תדלוק
	204.5		19.9	184.6	דונם	תעשייה ומלאכה
	205.0		163.7	41.3	דונם	ספורט ונופש
	962.0		275.7	686.3	דונם	שטח ציבורי פתוח
	25.9		25.9	-	דונם	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים
	299.9		299.9	-	דונם	פארק נחל גז
	151.7		149.1	2.6	דונם	גן לאומי
	309.2		96.5	212.7	דונם	יער טבעי לשימור בתמ"א 22
	353.5		-33.2	386.7	דונם	נחל
	1.4		1.4	-	דונם	מיתקנים הנדסיים
	70.8		-84.7	155.5	דונם	אתר סילוק פסולת
	53.9		-32.4	86.3	דונם	בית קברות
	412.7		-4352.8	4765.5	דונם	קרקע חקלאית
	11.3		11.3	-	דונם	מרכז תחבורה
	6.9		-	6.9	דונם	מסילת ברזל
	274.6		-	274.6	דונם	דרך מאושרת / קיימת
	416.1		416.1	-	דונם	דרך מוצעת
	442.7		442.7	-	דונם	רצועות דרך ומסילת ברזל
	-		-191.7	191.7	דונם	שטח ללא תכנית מקומית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כמופים		תאי שטח	יעוד
דרך לביטול	אתר עתיקות		
017	,001,003,004,005 006,014	001 002 (חלק) 003-005 006 (חלק) 007-012,014-017	אזור מגורים א' קיים
018,023	025	002 (חלק) 006 (חלק) 013,018-026	אזור מגורים א' חדש
		052-057	מגורים ב'
105		100-106	מגורים ג'
	172,150-152	,158-164,150-153 167-185	מבנים ומוסדות ציבור
		200	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
300,301		300-303	מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
		250-252	מסחר ומשרדים
	350	350	מסחר תיירותי
	400	400	תחנת תדלוק
		275-277	תעשייה ומלאכה
	550	550-551	ספורט ונופש
641-642	,610-611,600-601 615	600-644	שטח ציבורי פתוח
		500	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים
702,708	715,704,702	715,704-712,702	פארק נחל גז
	750-754	750-754	גן לאומי
	800,806-810	800-810	יער טבעי לשימור בתמ"א 22
	775-776,770-771	770-776	נחל
	451	450-451	מתקנים הנדסיים
		860	אתר סילוק פסולת
	850,851	850-851	בית קברות
	825	825-826	קרקע חקלאית
		780	מרכז תחבורה
	890	890	מסילת ברזל
	900-903,910	900-903,905-924	דרך מאושרת / קיימת
	950,955,951,904	904,950-974	דרך מוצעת
		880	רצועת דרך ומסילת ברזל

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים ובנייני שירות למגורים
ב.	בנייני ציבור לרבות: פעוטונים, גני ילדים, בתי ספר, מרפאות, מועדונים, מתניס, חללי תפילה ומסגדים.
ג.	מסחר
ד.	חזיתות מסחריות בבנייני מגורים
ה.	שטח ציבורי פתוח
ו.	מגרשי ספורט ונופש
ז.	קוי תשתית הנדסיות
ח.	מתקני תשתית קטנים
ט.	דרכים
י.	חניה
יא.	שבילים ומעברים להולכי רגל
4.1.2	הוראות באזור מגורים א' קיים
א.	תחולה
	הוראות אלו יחולו על שטח תכניות מפורטות באזור מגורים א', שהיו בתוקף עם כניסת תכנית זו לתוקפה.
ב.	הוראות לתכניות מפורטות תקפות
	חלוקת האיזור למגרשים ולשימושים המותרים בשטח המגרש, קביעת זכויות הבניה, למטרות עיקריות ולמטרות שירות, מספר יחיד למגרש, מספר הקומות, מספר בנייני מגורים למגרש תכנית השטח ושאר הוראות הפיתוח הבניה, יהיו כפי שנקבע בתכניות מפורטות שהיו בתוקף בעת היכנס תכנית זו לתוקפה, בתנאי שאינן בסתירה להוראות תכנית זו.
ג.	הוראות לתכנית מפורטת חדשה באזור מגורים א' קיים- כהגדרתו בתכנית זו, שתופקד לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, יחולו הוראות כמפורט להלן:
1.	כללי
	התכנית תתחשב בין השאר במצב הטופוגרפיה והניקוז, הבעלות על הקרקע, מיקום הדרכים והבנינים הקיימים.
2.	שטח הבניה
	שטח הבניה הכולל (עיקרי + שירות) שיותר במגרש למגורים לא יעלה על 100% משטח המגרש, כולל חזית מסחרית במקום שתותר בו חזית מסחרית.
3.	צפיפות מגורים נטו
	מספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על צפיפות של 5 יחיד לזונם נטו.
4.	מספר בנייני מגורים למגרש ומספר קומות
	במגרשי מגורים שגודלם פחות מ- 600 מ"ר יותר בניין מגורים אחד בגובה עד 2 קומות. במגרשי מגורים שגודלם מעל 700 מ"ר יותר שני בנייני מגורים בגובה עד 4 קומות, כולל עליית גג.
5.	מיקום מבני מגורים בשטח המגרש
	התכנית תקבע הנחיות ומיגבלות למיקום מבני מגורים ובנייני שירות בשטח המגרש. במגרש בו יותרו שני בנייני מגורים, היתר לבנין מגורים ראשון ינתן בחזית המגרש הפונה לרחוב.
6.	חזית מסחרית
	בנוסף למסומן בתשריט תכנית זו, תותר בתכנית קביעת חזית מסחרית במגרשי מגורים באזור שגודלם עולה על 600 מ"ר. השטח הכולל שיועד למסחר לא יעלה על 70 מ"ר למגרש. וכאמור בסעיף 4.4 של ההוראות.
7.	שכונה 12-13
	תואי דרך מס' 2 וכן יעודי הקרקע וגבולות המגרשים הנחוצים על ידה בשכונה 12, יקבעו בתכנית מפורטת, שינוי לתכנית תקפה מס' 7/במ/191.

4.1.3 הוראות באזור מגורים א' חדש	
א. תחולה	הוראות אלו יחולו על שטח תכניות מפורטות חדשות באזור מגורים א', שתופקדנה לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, בשטח שאינו נכלל באזור מגורים א' קיים כהגדרתו בסעיף 4.1.2
ב. תכנית מפורטת	חלוקת האיזור למגרשים ולשימושים המותרים וקביעת זכויות הבניה, תקבע בתכניות מפורטות שיערכו עפ"י הוראות תכנית זו, ויתחשבו בין השאר במצב הטופוגרפיה והניקוז, הבעלות על הקרקע ומיקום הדרכים והבניינים הקיימים.
ג. גודל מגרש למגורים	גודל מגרש למגורים באזור לא יפחת מ-450 מ"ר ולא יעלה על 700 מ"ר.
ד. שטח הבניה	שטח הבניה הכולל (עיקרי+שירות) המותר במגרש למגורים לא יעלה על 100% משטח המגרש, כולל חזית מסחרית במקום שתותר בו חזית מסחרית.
ה. צפיפות מגורים	מספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על צפיפות של 5 יח"ד לדונם נטו.
ו. מספר בנייני מגורים למגרש ומספר קומות	במגרש מגורים מותר בניין מגורים אחד בגובה עד 4 קומות, כולל עליית גג.
ז. מיקום מבני מגורים ושירות בשטח המגרש	תכנית מפורטת תקבע הנחיות ומיגבלות למיקום מבני מגורים ובנייני שירות בשטח המגרשים.
ח. חזית מסחרית	בנוסף למסומן בתשריט תכנית זו, מותרת חזית מסחרית במגרשי מגורים באזור שגודלם עולה על 600 מ"ר, בתכניות מפורטות שיאושרו לאחר היכנס תוכנית זו לתוקפה. השטח הכולל שיועד למסחר לא יעלה על 70 מ"ר למגרש. וכאמור בסעיף 4.4 של ההוראות.
ט. צפיפות מינימלית ממוצעת למגורים	הצפיפות המינימלית הממוצעת למגורים בתכניות המפורטות באיזור מגורים א' חדש, לא תפחת מ-3 יח"ד נטו, תוך התאמה לגודל משק הבית של אוכלוסית האיזור, כאמור בתמ"א/35.

4.2 מגורים ב'	
4.2.1 שימושים	
א.	בנייני מגורים ובנייני שירות למגורים
ב.	מסחר
ג.	חזיתות מסחריות
ד.	שטח ציבורי פתוח, שבילים ומעברים להולכי רגל
ה.	קוי תשתיות הנדסיות
ו.	מתקני תשתית קטנים
ז.	דרכים
ח.	חניה

4.2.2 הוראות	
א. תכנית מפורטת	חלוקת האיזור למגרשים ולשימושים המותרים וקביעת זכויות הבניה, תקבע בתכניות מפורטות שיערכו עפ"י הוראות תכנית זו, ויתחשבו בין השאר במצב הטופוגרפיה והניקוז, הבעלות על הקרקע ומיקום הדרכים והבניינים הקיימים.
ב. גודל מגרש	גודל של מגרש למגורים יהיה 1000-1500 מ"ר
ג. שטח הבניה	שטח הבניה הכולל יהיה 100-175 אחוז משטח המגרש, כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
ד. הצפיפות נטו	מספר יחידות הדיור במגרש, לא יעלה על צפיפות של 8 יח"ד לדונם נטו.
ה. כיסוי השטח	כיסוי השטח המירבי במגרש למגורים ב' לא יעלה על 50% משטח המגרש.
ו. גובה קומות	גובה בניה מירבי יהיה 5 קומות ועוד קומת גג חלקית או עליית גג.
ז. מספר הבניינים למגרש ומיקומים	תכנית מפורטת תקבע את מספר הבניינים למגרש – בהתאם לגודל המגרש ותקבע הנחיות למיקום הבניינים בשטח המגרש.
ח. מסחר וחזית	תכנית מפורטת תייעד באזור חזית מסחרית במגרשי מגורים, גם אם לא

מסחרית נקבעה בתכנית זו, בתנאי של מתן פתרון הולם לתנועה ולחניה הנובעים מהפעילות המסחרית. השטח הכולל שיועד למסחר לא יעלה על 80 מ"ר למגרש, וכאמור בסעיף 4.4 של ההוראות.

4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
א.	בנייני מגורים ובנייני שירות למגורים
ב.	מסחר
ג.	חזיתות מסחריות
ד.	שבילים ומעברים להולכי רגל
ה.	קוי תשתית הנדסיות
ו.	דרכים
ז.	חניה
4.3.2	הוראות
א.	גודל מגרש גודל של מגרש למגורים יהיה 1500-2500 מ"ר.
ב.	שטח הבניה הכולל יהיה 200-300 אחוז משטח המגרש, כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
ג.	צפיפות מגורים נטו מספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על צפיפות של 16 יחיד לדונם נטו.
ד.	כיסוי השטח המירבי במגרש למגורים ג' לא יעלה על 60% משטח המגרש.
ה.	גובה בניה מירבי יהיה 8 קומות ועוד קומת גג.
ו.	חזית מסחרית: תכנית מפורטת תייעד באזור חזית מסחרית במגרשי מגורים, גם אם לא נקבעה בתכנית זו, בתנאי של מתן פתרון הולם לתנועה ולחניה הנובעים מהפעילות המסחרית ובלבד שהשטח הכולל למסחר לא יעלה על 140 מ"ר למגרש, וכאמור בסעיף 4.4 של ההוראות.
4.4	חזית מסחרית באזורי מגורים
4.4.1	שימושים
א.	מסחר קמעוני ושירותים אישיים
ב.	משרדים פרטיים וציבוריים
ג.	תעסוקת נשים
4.4.2	הוראות
א.	חזית מסחרית מותרת בקומת הקרקע של חזית בנייני מגורים כאמור או כמסומן בתכנית זו, ואו כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
ב.	שטח הבניה המותר בחזית המסחרית, יקבע בתכנית מפורטת לאזור בו היא נכללת, ועפ"י הוראות תכנית זו.
ג.	תכנית מפורטת הכוללת חזית מסחרית תכלול הוראות לשמירה על בריאות הציבור ועל איכות הסביבה, בכל הקשור לתכנון החזית המסחרית ולהוצאת היתרים.
ד.	תכנית מפורטת תכלול מתן פתרונות חניה והסדרי תנועה הנובעים מהפעילות המסחרית.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מבנים למוסדות ציבור וקהילה לרבות:
א.	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, כמפורט בסעיף 4.6.1
ב.	מבנים לבריאות
ג.	מבנים לדת
ד.	מבנים לתרבות
ה.	מבנים לספורט
ו.	מבנים למשרדים ציבוריים
ז.	שטח ציבורי פתוח

- ח. מעבר קווי תשתית
- ט. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
- י. שטחי שירות וחניה הדרושים לפעולתם של השימושים הנ"ל

4.5.2 הוראות

- א. מומלץ להביא לחסכון בקרקע ע"י תכנון שימושי קרקע משולבים. בשטחים המיועדים לצרכי ציבור מותר שילוב תפקודי בין מערכות שירותי ציבור שונים. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשילוב מספר שימושים באותו מגרש או באותו בנין, תוך הסדרת הבעלות על פי דין.
- ב. תכנית מפורטת תקבע את השימושים המותרים בשטח המגרש, בהתאם לגודל השטח למיכסות הקרקע הדרושות, ולאמור בתכנית זו.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**4.6.1 שימושים**

- מבנים ושטחים פתוחים למוסדות ציבור לחינוך, כולל:
 - א. מעונות יום וגני ילדים לסוגיהם
 - ב. בתי ספר יסודיים, מיוחדים, ועל יסודיים לסוגיהם
 - ג. מתנ"סים
 - ד. אולמות ומגרשים לספורט
 - ה. בריכות שחיה לימודיות
 - ו. שטח ציבורי פתוח
 - ז. מעבר קווי תשתית
 - ח. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
 - ט. שטחי שירות וחניה הדרושים לפעילותם של השימושים הנ"ל

4.6.2 הוראות

- א. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשילוב של מספר שימושים למוסדות חינוך באותו בנין, תוך הסדרת הבעלות על פי כל דין.
- ב. תכנית מפורטת תקבע את השימושים המותרים למוסדות חינוך בשטח המגרש בהתאמה לגודל השטח למיכסות הקרקע הדרושות, ולאמור בתכנית זו.
- ג. שטח למבנים ומוסדות ציבור, המסומן בתשריט התכנית בסמל, בצורת עיגול בצבע חום תחום בחום כהה. גבולותיו המדוייקים של האזור באחד או יותר תאי שטח, יקבעו בתכנית מפורטת.
- ד. תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך התקפות באותה עת.

4.7 מסחר מבנים ומוסדות ציבור**4.7.1 שימושים**

- אזור המיועד למרכז השירותים העיקרי של תל שבע
 - א. מבני ציבור לחינוך, בריאות, דת, חברה ותרבות.
 - ב. משרדים ציבוריים ומשרדים פרטיים.
 - ג. מסחר לרבות שוק פתוח.
 - ד. מלונאות והארחות.
 - ה. תעסוקה נקיה, לרבות תעסוקת נשים.
 - ו. גינון ושטח ציבורי פתוח כולל אמפיתאטרון וככרות להתכנסות.
 - ז. דרכים, חניה ומעברים להולכי רגל.
 - ח. מתקני תשתית קטנים.
 - ט. קווי מערכות תשתית הנדסית.
 - י. שטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל.

4.7.2 הוראות

- א. שטח הבניה הכולל המותר יהיה 100% משטח המגרש, וגובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות + מרתף.

- ב. תכנית מפורטת לאזור או לחלק מהאזור תכלול תכנית בינוי מנחה.
 ג. לא תותר באזור הקמת עסקים שעלולים להיות מטרד או סיכון לסביבה, עפ"י שיקולי מהנדס הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.

4.8 מסחר ומשרדים

4.8.1 שימושים

- א. משרדים פרטיים ומשרדים ציבוריים
 ב. מסחר לרבות שירותים אישיים, אולמי שמחות
 ג. שוק פתוח
 ד. מתקני תפעול ומתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית
 ה. שטח ציבורי פתוח
 ו. דרכים, חניה ומעברים להולכי רגל
 ז. מתקני תשתית קטנים
 ח. קוי מערכות תשתית הנדסית
 ט. שטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל

4.8.2 הוראות

- א. שטח הבניה הכולל המותר במגרש למסחר ומשרדים לא יעלה על 200%. גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות + מרתף בהיקף הבנין.
 ב. תחנת תדלוק תתוכנן עפ"י הוראות תמ"א 18 על תיקוניה, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת, לרבות דרגת התחנה וההוראות הסביבתיות לתכנונה והקמתה.
 ג. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשילוב של שימושים שונים המותרים באזור, באותו מגרש או בנין, תוך הסדרת הבעלות עפ"י דין ושמירת איכות הסביבה.
 ד. תכנית מפורטת לאזור או לחלק מהאזור תכלול תכנית בינוי מנחה.
 ה. תכנית מפורטת לאזור תתואם עם המשרד להגנת הסביבה. התכנית תתן עדיפות גבוהה לשיקולים הסביבתיים ותלווה בנספח סביבתי שיקבע בין השאר את השימושים המותרים באזור.
 ו. היתרי בניה למסחר ומיתקנים לוגיסטיים, יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
 ז. האזור יופעל בניהול מרכזי אחד. באזור תחויב אחזקה שוטפת ותקינה בכל הקשור למערכות התשתית ההנדסית, הגינון, ריהוט הרחוב, מגרשי התניה, סילוק השפכים וסילוק הפסולת.

4.9 מסחר תיירותי

4.9.1 שימושים

- א. מסחר בעל אופי תיירותי
 ב. מבנים לצרכי תיירות ושירותי תיירות
 ג. אטרקציות תיירותיות הקשורות בבעלי חיים
 ד. שירותי מבקרים לאתר מורשת

4.9.2 הוראות

- א. שטח מגרש מינימלי לשימושים מסחריים תיירותיים לא יפחת מ-1,000 מ"ר, שטח הבניה הכולל לא יעלה על 50% משטח המגרש וגובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות + מרתף.
 ב. תכנית מפורטת לאזור או לחלק מהאזור תכלול תכנית בינוי מחייבת, שתתייחס בין השאר לנצפות מתל באר שבע ומיקום מגרשים בתחום איזור החייץ של אתר מורשת עולמית תל באר שבע.
 ג. תכנית מפורטת תקבע הוראות למניעת מפגעים תברואתיים וסביבתיים, ובכלל זה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר - 1990

4.10 תחנת תדלוק	
4.10.1 שימושים	
א. תחנת תדלוק	
ב. השימושים הנלווים לתחנת תדלוק ושירותי הרכב המותרים יהיו עפ"י התכנית המפורטת המאושרת לתחנת התדלוק.	
4.10.2 הוראות	
א. על תחנת תדלוק יחולו ההוראות של התכנית המפורטת המאושרת, וכל שינוי יעמוד במגבלות של תמ"א 4/18.	
ב. בשטח הנמצא בתחום גבול מיגבלת מרחק מיעוד קרקע רגיש כמסומן בתשריט יחולו הוראות תמ"א 4/18.	
4.11 תעשייה ומלאכה	
4.11.1 שימושים	
א. מלאכה, ותעשייה בלתי מזהמת	
ב. חנויות מפעל	
ג. שטחים פתוחים ומבנים לאחסנה	
ד. מתקני תפעול ומתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית	
ה. חנויות לרכב כבד ולרכב חקלאי	
ו. תחנת תדלוק	
ז. שטח ציבורי פתוח	
ח. דרכים חניה ומעברים להולכי רגל	
ט. מתקני תשתית קטנים	
י. קוי מערכות תשתית הנדסית	
יא. שטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל	
4.11.2 הוראות	
א. שטח הבניה הכולל המותר במגרש לתעשייה ומלאכה לא יעלה על 120%. גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות + מרתף בהיקף הבנין, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת.	
ב. תחנת תדלוק תתוכנן עפ"י הוראות תמ"א 18 על תיקוניה, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת, לרבות דרגת התחנה וההוראות הסביבתיות לתכנונה ולהקמתה.	
ג. תכנית מפורטת לאזור או לחלק מהאזור תכלול חלוקה למגרשים דרכים וחנויות, הוראות לעיצוב חזיתות הבניינים והגגות ופיתוח נופי, ותלווה בנספח בינוי מנחה.	
ד. תכניות מפורטות לאזור תעשייה ומלאכה תכלולנה הנחיות למניעת סיכונים, מפגעים ומטרדים סביבתיים ויוכנו בין היתר בהתאם ובכפוף לקבוע בפרק ה' להוראות תמ"א/34/ב/4.	
ה. תכנית מפורטת לאזור תתואם עם המשרד להגנת הסביבה, תתן עדיפות גבוהה לשיקולים סביבתיים, ותלווה בנספח סביבתי. התכנית המפורטת תקבע את השימושים המותרים ואת השימושים האסורים בכניסה לאזור, את התנאים לקבלתם של המפעלים המותרים, וכן את התנאים למתן היתרי בניה.	
ו. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשילוב של השימושים השונים המותרים באזור באותו מגרש או באותו בנין, לרבות קביעת מיקום מגרשים לשימושים בעלי פוטנציאל למיטרדים סביבתיים, באזורים מרוחקים מאזורי מגורים.	
ז. תכנית מפורטת לאזור התעשייה תכלול את רצועת החייץ של שטח ציבורי פתוח סביב אזור התעשייה (תאי שטח מס' 637-639). התכנית המפורטת תכלול הוראה, שתתנה היתרים לעבודות פיתוח באזור התעשייה, בהוצאה וביצוע ההיתרים לרצועת החייץ בד בבד עם פיתוח אזור התעשייה. היתרים לרצועת החייץ ילוו בנספחים נופיים.	
ח. האזור יופעל בניהול מרכזי אחד. באזור תחוייב אחזקה שוטפת ותקינה בכל הקשור למערכות התשתית ההנדסית, הגינון, ריהוט הרחוב ומגרשי החניה, סילוק השפכים וסילוק הפסולת.	
4.12 ספורט ונופש	
4.12.1 שימושים	
א. פיתוח שטח	
ב. פיתוח נופי גינון ונטיעות	
ג. מגרשים ומתקני ספורט	
ד. בריכות שחיה	

- ה. אולמות ספורט
- ו. מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור
- ז. חניה למשתמשים באזור ספורט ונופש
- ח. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום
- ט. מעבר קוי תשתית
- י. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
- יא. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הנ"ל

4.12.2 הוראות

- א. תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח הוא הגשת תכנית מפורטת מלווה בתכנית פיתוח לאזור או לחלק האזור בו מבוקש ההיתר, ובלבד ששטח התכנית לא יפחת מרבע מתא השטח לספורט ונופש כמסומן בתכנית זו.

4.13 שטח ציבורי פתוח**4.13.1 שימושים**

- א. שטחי הפרדה לאורך דרכים וליד מתקני תשתית ואזורי תעסוקה
- ב. שטחים בפיתוח אינטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות:
- ג. פיתוח שטח, קירות תמך ומסלעות
- ד. פיתוח נופי
- ה. גינון, נטיעות, פרגולות וריהוט גן
- ו. מתקני משחקים, מחטאות וספורט שאינם במבנים
- ז. מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור
- ח. שירותים סניטריים
- ט. הסדרת הניקוז הטבעי
- י. שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרכבי אופניים
- יא. חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח
- יב. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום
- יג. מעבר קוי תשתית
- יד. מתקני תשתית קטנים

4.13.2 הוראות

- א. שטחים ציבוריים פתוחים דרושים באזורי מגורים שאינם מסומנים בתכנית זו, יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם למיכסות הקרקע המקובלות על מוסדות התכנון.
- ב. בתכנית מפורטת לשכונה או לאזור תכנון בשטח התכנית, שיש בתחומיה יעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח העולה בגודלו על 10 דונם (למעט שטחי הפרדה) יקבעו הסוגים ורמת האינטנסיביות של פיתוח השטח, הצמחיה והמתקנים המותרים, בנספח נופי מנחה לפיתוח ונטיעות.
- ג. בתחום הרצועה של שטח ציבורי פתוח לאורך דרך מס' 3 בתכנית, מותרת דרך לשירות החזית המסחרית הגובלת, בקטע בין דרך מס' 6 לדרך מס' 2. רוחב הרצועה של שטח ציבורי פתוח בין דרך מס' 3 לדרך השירות הנ"ל לא יפחת מ-15 מטר, ותובטח רציפות שתאפשר פיתוח טיילת לאורך כל הקטע.
- ד. בתחום הרצועה של שטח ציבורי פתוח לאורך כביש מס' 31 א', מותר פיתוח אקוסטי נופי למניעת חריגה ממפלסי רעש מירביים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

4.14 שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים**4.14.1 שימושים**

- א. מגדל מים ובריכות אגירה למים
- ב. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח כאמור בסעיף 4.13.1 של ההוראות

4.14.2 הוראות

- א. על שטח האזור יחולו הוראות תכנית מס' 9/172/02/7

- ב. פיתוח השימושים בשטח הציבורי הפתוח מותנה בעריכת תכנית פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותציג את שילוב השימושים בשטח הציבורי הפתוח עם המיתקנים ההנדסיים.

4.15 פארק נחל גז
4.15.1 שימושים

- א. שטח ציבורי פתוח המהווה פארק עירוני ראשי לאורך נחל גז
ב. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, כמפורט בסעיף 4.13.1 של ההוראות
ג. אטרקציות תיירותיות, לרבות אלו הקשורות בבע"ח
ד. מרכז מבקרים ומידע
ה. שירותי אוכל ומשקה
ו. מחסנים לתפעול

4.15.2 הוראות

- א. היתרים לשימושים המותרים בשטח הפארק יוצאו עפ"י תכנית מפורטת, שתכלול נספח נופי מנחה לפיתוח שטח ונטיעות.
ב. הנספח הנופי יפרט את הסוגים ורמת האינטנסיביות של פיתוח השטח, הצמחיה ויתר השימושים המותרים בשטח הפארק, בהתאמה לתכנית המפורטת שתוכן.
ג. מותר לערוך את התכנית המפורטת על נספחיה במיקטעים, ובלבד שלשטח פארק נחל גז תערך תכנית אב כוללת. אורך כל מקטע מדוד בציר הנחל יהיה 500 מטר לפחות.
ד. מוסד תכנון ידון בתכנית מפורטת שתערך בשטח פארק נחל גז רק לאחר קבלת אישור רשות הנקוז.

4.16 גן לאומי

4.16.1 שימושים

- א. השימושים בשטח גן לאומי יהיו מבין השימושים המותרים בתמ"א 8.

4.16.2 הוראות

- א. השימושים המותרים, זכויות ומיגבלות הבניה, יקבעו בתכנית מפורטת מאושרת, וכאמור בסעיף 6.5 של תכנית זו.
ב. בתאי שטח מסי 750-753 לא יותרו שימושים מסחריים.

4.17 יער טבעי לשימור בתמ"א 22

4.17.1 שימושים

- א. ישמש למטרות ולשימושים כפי שנקבעו ליער טבעי לשימור בתמ"א 22

4.17.2 הוראות

- א. עבודות התכנון, הנטיעה, הפיתוח והתחזוקה בשטח יער טבעי לשימור יעשו עפ"י תכנית מפורטת, הכלל בתיאום עם הק.ק.ל.

4.18 נחל

4.18.1 שימושים

- א. שטח המיועד להסדרת נחל ולניקוז מי הגשמים, לפי הוראות תמ"א 34 ב' 3 וחוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח על תיקונו.
ב. מיתקנים להסדרת הניקוז.
ג. שבילים וגשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
ד. פיתוח שטח ונטיעות.
ה. מתקני פיקניק וריהוט גן.
ו. דרכים לרכב עבודה ושירות ולרכב חירום.
ז. מעבר קווי תשתית.

4.18.2 הוראות

- א. היתרים לשימושים המותרים בשטח נחל, יוצאו עפ"י תכנית מפורטת, שתערך בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 3, בתיאום עם רשות הניקוז האזורית.
- ב. שטח נחל בתכנית המיועד בתמ"א/22 כיער, כמסומן בתשריט של תכנית זו, ישמש בהתאמה למטרות ולשימושים כפי שנקבע בתכנית זו ובתמ"א 22. תכנית מפורטת שתערך בשטח כנ"ל, תתואם עם רשות הניקוז ועם הקרן הקיימת לישראל.
- ג. מוסד תכנון דון בתכנית מפורטת בשטח נחל, רק לאחר קבלת חו"ד רשות הניקוז.

4.19 מיתקנים הנדסיים**4.19.1 שימושים**

- א. תא שטח מס' 450 מיועד לתחנת שאיבה לביוב.
- ב. תא שטח מס' 451 מיועד לתחנת שאיבה לביוב.

4.19.2 הוראות

- א. על תא שטח מס' 450 יחולו הוראות תכנית מס' 12/172/02/7
- ב. על תא שטח מס' 451 יחולו הוראות תכנית מס' 376/03/7
- ג. בכפוף להוראות תמ"א/34/ב/5.

4.20 אתר סילוק פסולת**4.20.1 שימושים**

- א. אתר להטמנת פסולת בנין
- ב. שטחי הטמנה
- ג. תחנת מעבר לפסולת יבשה
- ד. דרכי שירות
- ה. חניה למשאיות ולכלים מכניים כבדים
- ו. מעבר קווי תשתית
- ז. מתקני תשתית קטנים
- ח. מבנים מתקנים ושטחי שירות, הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל

4.20.2 הוראות

- א. בשטח האזור יחולו הוראות תכנית מס' 13/172/02/7, למעט ביחס לדרך הגישה לאתר, שתשונה בתכנית מפורטת שתערך בהתאם לתוואי דרך מס' 6 בתכנית זו, בקטע הרלוונטי לשירות אתר סילוק הפסולת.
- ב. ניצול שטחי ההטמנה יעשה בשלבים.
- ג. תכנון שימושי קרקע רגישים, כגון מגורים ומבני ציבור בתחום גבול הנחיות מיוחדות המסומן בתשריט על למרחק 500 מ' מסביב לאתר סילוק הפסולת, מותנה באישור חוות דעת סביבתית שתערך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4.21 בית קברות**4.21.1 שימושים**

- א. שטח המיועד לבית קברות, לחלקות קבורה ולמבנים נילווים הדרושים בבית קברות מוסלמי
- ב. דרכים, גינות וחניה
- ג. שטח למעבר קוי חשמל

4.21.2 הוראות

- א. הכל בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן עפ"י הוראות תמ"א 19.

- ב. בחתום שבין קווי הבניין ממסילת הברזל לבין רצועת המסילה, לא יותרו כל בניה ואו חניה ואו קבורה ואו פיתוח כלשהו.
- ג. בתא שטח מס' 850 המיועד לבית קברות, ביתני שירות יהיו מבנים בלתי רציפים וגובהם לא יעלה על 3 מטר.

4.22 קרקע חקלאית

4.22.1 שימושים

- א. עיבוד חקלאי של האדמה ומרעה
- ב. מבני משק וייצור חקלאי לרבות מבנים לגידול בעלי חיים
- ג. מחסנים, חממות, ובתי צמיחה
- ד. דרכי שירות חקלאית
- ה. מעבר קוי תשתית הנדסית
- ו. מתקני תשתית קטנים
- ז. שטחי שירות ומתקנים הדרושים לפעילותם של הנ"ל

4.22.2 הוראות

- א. השימוש בקרקע חקלאית יהיה עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- ב. היתרים למבנים בקרקע חקלאית ינתנו עפ"י תכנית מפורטת, בתאום עם משרד החקלאות.
- ג. גידול בעלי חיים למטרות חקלאיות יעשה בשטחים מוגדרים, שיקבעו בתכנית מפורטת שתכלול נספח מבנים לגידול בעלי חיים.

4.23 מרכז תחבורה

4.23.1 שימושים

- א. מסוף לתחבורה ציבורית שימש גם לתחבורה בינעירונית ולקווי התחבורה העירונית בתל-שבע
- ב. תחנות להעלאת והורדת נוסעים ונתיבי גישה וחניה לאוטובוסים מיניבוסים ומוניות
- ג. חניה לרכב פרטי
- ד. מסחר הקשור לאופי הפעילות במקום, שירותים אישיים ומשרדים לשירות מרכז התחבורה
- ה. קווי תשתית הנדסית עליים ותת קרעיים ומתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על - 50 מ"ר
- ו. גינון שילוט ושטח ציבורי פתוח
- ז. מבנים מיתקנים ושטחי שירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל

4.23.2 הוראות

- א. מערך התנועה במרכז התחבורה יתוכנן באופן שישתלב עם התנועה בצירי התנועה הראשיים הגובלים, דרכים מס' 2,3 וכפי שיקבע בנספח התנועה של תכנית מפורטת שתערך למרכז התחבורה.
- ב. הסדרי התנועה והחנייה בשטח מרכז התחבורה יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה ויאושרו על ידו.
- ג. מערך תנועת הולכי הרגל במרכז התחבורה יופרד ממערך תנועת כלי הרכב, תוך שמירה על כללי הבטיחות.
- ד. במרכז התחבורה ינקטו אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים תברואתיים וסביבתיים, לרבות מפגעי רעש ומיזוג אויר.
- ה. תכנית מפורטת למרכז התחבורה תכלול את רצועת החייץ של שטח ציבורי פתוח סביב מרכז התחבורה (תא שטח מס' 644). הוראות התכנית המפורטת יתנו מתן היתרים לעבודות פיתוח מרכז התחבורה, בהוצאה וביצוע של היתרים לרצועת החייץ, בד בבד עם פיתוח מרכז התחבורה. היתרים לרצועת החייץ ילוו בנספחים נופיים.

4.24 מסילת ברזל

4.24.1 שימושים
א. התכליות המותרות יהיו כאמור בתכנית המתאר הארצית למסילות ברזל תמ"א/23

4.24.2 הוראות
א. ההוראות תהיינה כאמור בתמ"א/23

4.25 דרכים וחניות

4.25.1 שימושים
א. מבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, גשר, מדרכות מעברים וגשרים להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.
ב. תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.
ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.
ד. קוי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים.
ה. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אויר.
ו. מיתקן דרך כאמור בתמ"א/3, בשטח דרך שתמ"א/3 חלה עליו.

4.25.2 הוראות
א. תוואי הדרכים המאושרות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה.
ג. מותר בתכנית מפורטת להוסיף דרכים, מבלי שיהווה שינוי לתכנית זו, ובתנאי שלא יהיה בסתירה להוראות התכנית.
ד. הוראות למקומות לחניה ציבורית ו/או פרטית יקבעו בתכניות מפורטות, לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים.

4.26 רצועת דרך ומסילת ברזל

4.26.1 שימושים
א. עתודה שמורה לתכנון דרך מסי 31 א', בשילוב עם מסילת ברזל ותחנות רכבת, בגבולות השטח המסומן בתשריט.

4.26.2 הוראות
א. לא תבוצע כל עבודת בניה וסלילה בתחום רצועת דרך ומסילת ברזל, אלא מכוחה של תכנית מפורטת מאושרת, בהתאם להוראות תמ"א/3 ותמ"א/23. התכנון המפורט של דרך מסי 31 א' יכלול את השטח הציבורי הפתוח שבתחום קוי הבנין של הדרך, לרבות המיגון האקוסטי הנדרש והטיפול הנופי, ובלבד שלא יפגע ברצועת נחל חברון בשטח הכלול בתחום התכנית.
ג. בתקופה שעד מתן תוקף לתכנית המפורטת, לא יקבעו זכויות בניה ולא יותרו כל בניה או פיתוח שטח ברצועת דרך ומסילת ברזל.

4.27 רצועה לתכנון קו מים בתמ"א/34/ב/5

4.27.1 שימושים
א. עתודה שמורה לתכנון ולביצוע הנחת קוי מים.

4.27.2 הוראות
א. תכנית או חיתור לרצועת עבודה בתחום רצועה לתכנון קו מים, יהיו בהתאם לאמור בהוראות תמ"א/34/ב/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה	לא רלוונטי
------------------------------------	-------------------

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות כלליות

6.1.1 רמת דיוק התשריט

- א. תשריט התכנית מציג את איתורם הרצוי של אזורי יעודי הקרקע המוצעים בתכנית.
- ב. מיקומם המדויק של האזורים, גודלם וגבולותיהם המדויקים, ייקבעו בתכניות מפורטות שיוכנו עפ"י הוראותיה של תכנית זו, בהתחשב בין השאר בתנאים הטופוגרפיים והטבעיים של השטח ובהתחשב בקנה המידה של תשריט התכנית (1: 5,000), שאינו מאפשר דיוק ממשי.

6.1.2 שימושים מותרים בכל אזור

- א. נוסף לשימושים המותרים בכל אזור והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית – הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת.

6.1.3 שימושים חורגים

- א. שימוש כלשהו בתוך גבולות התכנית שנעשה כדין לפני מתן תוקף לתכנית, לא ייחפך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו, אלא דינו יהיה כדין שימוש חורג שהותר.
- ב. שימוש חורג שנעשה כדין המוגבל בזמן והסותר תכנית זו, יאפשרו קיומו עד תום הזמן ולא יינתן אישור לחידושו.

6.1.4 חובת עריכת תכנית מפורטת

- א. אלא אם נאמר אחרת בתכנית, לכל שכונה, רובע, אזור או חלק מאזור מאזורי התכנית, תערך תכנית מפורטת.

6.2 תשתית הנדסית

6.2.1 מערכות התשתית - כללי

- א. מערכות התשתית יתוכננו ויבוצעו בסטנדרטים המקובלים בעיר בישראל שגודלה כגודל המתוכנן של תל שבע, וכפי שנקבע בתכנית זו.
- ב. מאפייני מערכות התשתית לסוגיהן, יהיו כאמור בהוראות, ובנספחי התשתית של תכנית זו.
- ג. מערכות התשתית הפנימיות באזורים, בשכונות וברובעים יפורטו בתכניות מפורטות על נספחיהן.
- ד. תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה, במתח עליון ובמתח על תהיינה עיליות, אלא אם נאמר אחרת בתכנית.
- ה. במידת הצורך מותר מעבר של קוי תשתית הנדסית במגרשים מחוץ לקוי הבנין, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ולתיקונם בתנאים המקובלים, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.
- ו. מערכות התשתית בשטח התכנית יתוכננו ויפותחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות, על פי הענין.
- ז. הועדה המקומית תתיר בכל אזור מאזורי התכנית בניה של מבנים ומיתקנים הדרושים לתשתיות הנדסיות כמפורט למעלה, גם אם אינם נזכרים ברשימת השימושים של האזור, הכל לפי תכנית מפורטת מאושרת.

6.2.2 ניקוז

- א. פעולות הניקוז והטיפול בנחלים בשטח התכנית, יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז התשי"ח - 1957 על תיקוניו, ולתמא 34 ב' 3.
- ב. ניקוז מגרשים והטיפול בנחלים יהיו בהעדפה ע"י תלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז - כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפי שיטפונות, עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר עילי, הכל עפ"י נספח הניקוז המנחה בתאום עם רשות הניקוז האזורית.
- ג. גובה 0.00 + של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון מוצא הניקוז.
- ד. מגרשי בניה ליעודים השונים יטקזו אל דרך ציבורית, נחל, שטח ציבורי פתוח, פארק, יער או קרקע חקלאית.
- ה. תכניות מפורטות יכללו עפ"י הענין, נספח מנחה לניהול וטיפול במי נגר עפ"י תמא/34ב'3, בתיאום עם רשות הניקוז. לרבות הוראות להסדרת השימוש במי הנגר בשטח התכנית להשקייית שטחי ש.צ.פ. וחקלאות.
- ו. תכנית מפורטת לדרך 31 א' תכלול הסדרת נחל חברון.
- ז. בשטח התכנית תקויים הפרדה מלאה בין מוליכי הניקוז לבין מערכת הביוב.
- ח. במסגרת התכנון המפורט, תכנית ניקוז תציע פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. מערכות הניקוז יעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות, תוך הצגת פתרון טאור לשמירת הקרקע והנוף.
- ט. לתחום שטח תכנית ההסדרה של נחל גז חודרים מגרשים המיועדים לבניה בתכניות בנין ערים מפורטות מאושרות, כמפורט להלן:
 תכנית מפורטת מסי 7/במ/169 מגרשים: 1,2,3,4,5,6,7.
 תכנית מפורטת מסי 7/במ/57 מגרשים: 218,230.
 תכנית מפורטת מסי 7/03/404 מגרשים: 209,210,211,212,216,224.
 תכנית מפורטת מסי 7/172/02/18 מגרשים: 225,226,901,3.
 לא תותר בניה בשטח המגרשים הנ"ל שבתחום רצועת ההסדרה, עד אישורה וביצועה בפועל של תכנית הסדרה חדשה לנחל גז.
- י. יוזמי התכנית והמועצה המקומית תל שבע, יערכו תכנית הסדרה חדשה לנחל גז, תוך שנה מאישורה של תכנית זו. תכנית ההסדרה החדשה תערך ע"י יועץ הידרולוגי, שיאושר ע"י רשות הניקוז האזורית ובהתאם להנחיותיה.

6.2.3 ביוב

- א. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית באמצעות תחנות שאיבה לשפכים, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. במידת האפשר מי קולחין ישמשו להשקייית שטחים המותרים לכך, באישור משרד הבריאות.
- ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף ביוב תהייה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י דין וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ה. תחנת שאיבה לביוב תמוקם במרחק שלא יפחת מ- 50 מטר ממגורים ומוסדות ציבור.
- ו. תכניות מפורטות והיתרים למתקני שפכים, ינתנו בתיאום עם משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
- ז. היתרי בניה לתחנות שאיבה לשפכים יכללו אמצעים למניעת מיטרדים סביבתיים, בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.2.4 אספקת מים

- א. הקמת והפעלת מיתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מיטרדים.

- ב. המערכת העירונית של אספקת המים לשטח התכנית תהיה תת קרקעית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. כל המבנים הצורכים אספקת מים בשטח התכנית יחוברו למערכת העירונית.

6.2.5 סילוק אשפה

- א. שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית.
- ב. דרכי הטיפול בפסולת בתחום המגרשים של יעודי הקרקע השונים יבטיחו מניעת מפגע תברואתי או סביבתי. מיכלי אשפה פרטיים וציבוריים ימוקמו במיסתור מתאים, במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח בשטח המגרש, או במערך איסוף אזורי.
- ג. האשפה הביתית תועבר לפיתרונות קצה לטיפול בפסולת, מאושרים עפ"י כל דין, בתיאום עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
- ד. פסולת בנין תועבר לאתר סילוק הפסולת בשטח התכנית.

6.2.6 הוראות בנושאי חשמל ותקשורת

- א. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מרשת חברת החשמל.
- ב. חדרי טרנספורמציה ישולבו בתוך מבנים במיתקנים תת קרקעיים או בשטחים פתוחים, באופן שלא יגרמו מיטרדים סביבתיים.
- ג. קוי חשמל במתח גבוה ונמוך, וקוי תקשורת וטלביזיה בשטח התכנית כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה כוללת קוי חשמל במתח גבוה ובמתח נמוך בקרקע חקלאית, ברצועת נחל, ביער, ב-צ.פ. שלאורך רצועת נחל, בפארק, בתחום רצועת דרך ומסילת ברזל של דרך 31 א', או בשטחי ה-צ.פ. שלאורכם.
- ד. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל במתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל במתח גבוה 33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל במתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו חשמל במתח על 400 ק"ו		35 מ'

- ה. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.
- ו. אסור להתקין מיתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- ז. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העילים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, 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 קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- ח. לקו החשמל במתח עליון שלאורך דרך מס' 13, בקטע המקביל לנחל באר שבע מצפון, תוכן תכנית לתוואי חלופי מדרום לנחל. כל עוד לא נערכה ואושרה תכנית כזו ישאר הקו במקומו.

6.3 שמירת הנוף ואיכות הסביבה

- א. התכנון האדריכלי של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף המדברי של האזור.
- ב. נטיעת עצים ושיחים בשטח התכנית תהיה מסוגים עמידים לתנאי יובש, בעלי תצורות מים ותחזוקה נמוכה.

- ג. בשטח התכנית יעשו פעולות לצמצום ההשפעה של סופות חול ואבק.
- ד. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים. כל בנין יהיה בנוי וגמור עד כדי כך שיראה כבנין שלם. תכניות מפורטות יקבעו הוראות לעיצוב החזיתות וצורת הבניינים.
- ה. חזיתות של מבנים למוסדות ציבור וחינוך ומבנים למסחר יצופו באבן במלואן או בחלקן עפ"י הנחית מהנדס הרשות המקומית.
- ו. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית בדבר השפעות סביבתיות צפויות מכל תכלית או שימוש בקרקע, כאשר לדעתה, לדעת המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו, הפעילות המבוקשת עשויה לגרום למפגע או מיטרד, או לחרוג מדיני הגנת הסביבה.
- ז. הועדה המקומית רשאית לקבוע את התנאים להיתר לשימוש בקרקע או בבנין, כך שימנע כל מיטרד לסביבה שמקורו: ברעש, איורור לקוי, עשן, ריח, פסולת מוצקה, או כל מיטרד סביבתי שעשוי להיגרם עקב השימוש לדעת הועדה.
- ח. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע את התנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בשטח התכנית.
- ט. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות.
- י. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים.
- יא. פסולת בנין תסולק באחריות היוזמים לאתר סילוק פסולת יבשה בתחום התכנית, או לאתר סילוק איזורי מאושר מחוצה לה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
- יב. עודפים של עפר וסלע בשטח התכנית יועברו לאתר פינוי אזורי, בתאום עם הרשות המקומית והגורם שיוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יג. תכניות מפורטות באזורי מגורים חדשים יכללו הוראה, כי מתן היתרי פיתוח ובניה, יהיה מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, כי בתל שבע הופעל פיתרון לסילוק פסולת יבשה.

6.4 שטח עתיקות

- א. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
- ב. אם יתגלו בשאר השטח של התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5 אזור חיץ של אתר מורשת

- א. השימושים והתכליות המותרים באזורי יעודי הקרקע בתכנית, הנכללים בשטח של אזור חיץ של אתר מורשת כמסומן בתשריט, יהיו כאמור בהוראות של תכנית זו ושל תכניות מפורטות שהיו בתוקף ביום כניסת התכנית לתוקפה, ובתנאי שלא יהיו בסתירה לאמור בסעיף זה.
- ב. בשטח האזורים: פארק נחל גז, גן לאומי, יער טבעי לשימור, נחל, הנכללים בתחום אזור חיץ של אתר מורשת, כל פיתוח שטח ובניה, המותרים עפ"י הוראות של תכנית תקפה, יהיו על פי הצגת מידע באשר לנצפות מאתר מורשת עולמית תל באר שבע אל השטח המיועד לפיתוח.
- ג. כל פיתוח שטח ובניה באזורים בתחום אזור חיץ של אתר מורשת, הנזכרים בס"ק ב' לעיל, יהיה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- ד. באזורים: מגורים א', ספורט ונופש, מסחר תיירותי, הנמצאים בתחום אזור חיץ של אתר מורשת, גובה הבניינים יהיה כאמור בתכנית תקפה, ובתנאי שלא יעלה על 3 קומות או 9 מטר. בנין בגובה 9-12 מ' יותר, בתנאי שלא יפריע לנצפות מאתר מורשת.
- ה. תכניות מפורטות לשטח הנמצא בתחום אזור חיץ של אתר מורשת, יכללו הוראות עיצוביות למבנים ופיתוח שטח, בדופן הבינוי הפונה אל אתר מורשת עולמית תל באר שבע, לרבות קביעת חומרים וגוונים המשתלבים בנוף.

6.6 הנחיות לעריכת תכניות מפורטות והוצאת היתרי בניה

- א. היתרי בניה לעודים השונים ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכניות מפורטות לאזור שכונה או רובע.
- ב. צפיפות המגורים המינימלית בתכניות מפורטות תחושב בהתאם לקבוע בתמ"א/35 לשובים מדגם 3 בגפת באר שבע, תוך התאמה לגודל משק הבית של אוכלוסיית האזור נשוא התכנון.
- ג. בתוכניות מפורטות יקבע כי היתרי בניה באזור שמותרת בו בניה, יוצאו לאחר הכנת תכנית פיתוח למגרש ואו לתא שטח בכללותו. תכנית פיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. תנאי לאישור תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו, יהיה אישור פתרון ביוב, כולל חיבור למט"ש אזורי באר שבע.
- ה. בתוכניות מפורטות יקבע כי היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, לאחר השלמת תכנית לביוב ואישורה ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תכנית הביוב תכלול אמצעים למניעת גלישת קולחים לנחלים ולשטחים הפתוחים, למניעת מיטרדים סביבתיים לרבות מיטרדי ריח ומיטרדי יתושים.
- ו. בתוכניות מפורטות יקבע כי היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות תימרון מרכזית.
- ז. בכל שטח משטחי התכנית שאין לו תכנית מפורטת מאושרת, למעט שטח נחל ופארק ארכיאולוגי, מותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא הקמת מבנים, ובשטח שיש לו תכנית מפורטת שאושרה אך עדיין לא בוצע בה פיתוח, באישור של מהנדס הועדה.
- ח. בתקופה שעד מתן תוקף לתכנית מפורטת לרצועת דרך ומסילת ברזל (31 א'), לא ייקבעו זכויות בניה ולא תותר כל בניה בתחום יעוד הקרקע הנ"ל כמסומן בתשריט, זאת למעט לצורך סלילת דרכים מקומית מס' 3, 5 בתכנית, ומעבר קוי תשתית הנדסית לאורך דרכים אלו.
- ט. בתכנון מפורט לרצועת דרך (31 א') ומסילת ברזל, יקבע כי תנאי למתן היתרי בניה יהיה בחינת הצורך במיגון אקוסטי והטיפול הנופי הנדרש.
- י. תכניות מפורטות חדשות למגורים, שיופקדו לאחר הכנסת תכנית זו לתוקפה, יכללו הוראות שיתנו הוצאת היתרי פיתוח ובניה בשטחן, באישור המשרד להגנת הסביבה כי הופעל בתל שבע אתר סילוק פסולת יבשה או תחנת מעבר לפסולת יבשה.
- יא. לא ינתן היתר בניה בשטח מגרש בתכנית מפורטת מאושרת, החודר לתחום שטח תכנית ההסדרה המאושרת של נחל גז, עד לאישורה וביצועה בפועל של תכנית הסדרה חדשה לנחל, כמפורט בסעיפים 6.2.2 ט', י' של ההוראות ומסומן בנספח הניקוז של התכנית.
- יב. תכניות מפורטות תכלולנה הוראות המבטיחות את ביצוען בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.
- יג. תכניות מפורטות יכללו, בין היתר, בדיקה של אומדן מאזן עבודות העפר (עודפי חומרי חפירה ומילון) וככל שיידרש, יקבעו בהן הוראות בדבר הטיפול בחומרי חפירה ומילון בהתאם להנחיות מינהל התכנון לעניין זה, כפי שיפורסמו מעת לעת.
- יד. חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה: תכנית מפורטת שתאפשר תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים, תכלול בין היתר, את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ"א/38 ובת"י 413:

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר, הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413, בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

טו. סיכונים סיסמיים: שטח התכנית מצוי באזור החשוד בהעצמה של תנודות הקרקע עקב תנאים גיאולוגיים וטופוגרפיים. בהתאם לכך, תנאי להפקדתה של תכנית מפורטת ראשונה לרובע, חלק מרובע או שכונה בהתאם להוראות תכנית זו, יהיה עריכת סקר תגובת אתר, הטמעת מסקנות הסקר בתכנית וקביעת הוראות לרבות להוצאת היתרי בניה בהתאם. כל תכנית מפורטת עוקבת לתכנית כאמור, תתייחס לסקר תגובת אתר שנערך לתכנית הראשונה וככל שיידרש, עפ"י מסקנות אותו סקר, יבוצעו סקרים נוספים. היתרי בניה לפי תכניות מפורטות תקפות בתחום תכנית זו, יינתנו בשים לב לסקר תגובת אתר כאמור.

6.7 פיקוד העורף

- א. מיקומם ובנייתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- ב. מרכיבי ביטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם ידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.9 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.10 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
7.2 מימוש התוכנית		

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				משרד הבינוי והשיכון, הרשות להסדרת התיישבות הבדואים הנגב	מגיש התכנית
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
		ריטה דונסקי-פזירשטיין אדריכלית ובונה ערים רח' חרוזים 10 ר"ג, טל' 7528591		ריטה דונסקי פזירשטיין אדריכלית ובונה ערים נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני	עורך התכנית
		נחום דונסקי-גיאוגרף תכנון אזורי ועירוני רח' חרוזים 10 ר"ג, טל' 7528591			