

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0282996

מסחר ותעסוקה במרכז האזרחי, תל שבע

27-05-2017
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

652-0282996
15/5/16
B

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/05/2016

להפקיד את התכנית

05/02/2017

יור'ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

מתחם נשוא התכנון נמצא צפונית לנחל גז במרכז האזרחי של תל שבע.

מצפון - השוק העירוני
ממזרח - המרכז האזרחי של תל שבע
מדרום - נחל גז ושכונת מגורים
ממערב - שכונת מגורים

המתחם הינו חוליה מקשרת בין נחל גז כאלמנט נופי וכפארק אינטנסיבי עירוני לבין המרכז האזרחי המאופיין במסחר ומשרדים והלוקה במחסור ביחידות מסחר ומשרדים קטנות. המיקום מצידך מחד גיסא, הקמת אלמנט אורבני מלווה דרכים היוצר דופן מסחרית למרכז המסחרי ולשוק העירוני ומאידך גיסא, להפנות חללים באופן הולם לכיוון הפארק וליצור דופן לפארק נחל גז.

בנוסף לכך, התכנית נותנת פתרונות לחניה מרכזית אשר תשמש הן את המסחר, למגרש שימשם לתיירות חקלאית ולפארק ציבור שיכיל מתקני ספורט ונופש לרווחת תושבי תל שבע. השילוב בין הרכיבים הנ"ל מביא לתצורת בינוי ייחודית אשר נותנת מענה הן לערכי הטבע והן למבנה האורבני של האתר.

על מנת לתת ערך מוסף ומענה לצורך ביחידת קטנות יחסית, מייצרת התכנית בנוסף למסחר, רחוב פנימי, פרטי ומסחרי עם חנויות משני צדדיו, בחלקו דו קומתי שמאופיין באופי של מעיין סמטאות מסחריות שיוצרות אווירת קניות ומיקרו אקלים. זאת על ידי פיתוח, מצללות, גשרים בין חלקי הבניינים, פתרונות תאורה וכדומה. רחוב זה מסומן כזיקת הנאה לציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מסחר ותעסוקה במרכז האזרחי, תל שבע
		מספר התכנית	652-0282996
1.2	שטח התכנית		81.447 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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 186088

קואורדינאטה Y 572721

1.5.2 תיאור מקום פארק נחל גז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק נחל גז, תל שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100059	לא מוסדר	חלק		1
100059/2	מוסדר	חלק		5
100398	מוסדר	חלק	75	70, 72, 80, 82
100399	מוסדר	חלק		50
400322	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
15 /7 /02 /172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 ממשיכות לחול.	6329	978	01/12/2011
5 /7 /02 /172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 ממשיכות לחול.	4258	549	03/11/1994
16 /7 /02 /172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 ממשיכות לחול.	5570	4767	28/08/2006

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				רם מרש			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1000	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	רקע		18	14/05/2015	רם בן דוד	04/10/2015	דו"ח הידרולוגי ראשוני	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	13/07/2015	רם מרש	20/12/2016	טבלת שטחי תאי שטח	כן
ניהול מי נגר	מנחה		7	16/11/2016	אבי פרוינד	01/12/2016	נספח ניהול מי נגר עילי	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה		24	01/06/2016	מנחם וינביום-חפץ	05/10/2016	סקר היסטורי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה		1	20/03/2016	ליטל צויק	20/03/2016	נספח נופי	לא
בינוי	מנחה	1:500	1	10/01/2017	רם מרש	12/01/2017	תכנית בינוי, תנועה וחניה	לא
מים	מנחה	1:500	1	12/01/2017	ודים פסחוב	15/01/2017	נספח מים וביוב	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1:500		12/01/2017	ליטל צויק	12/01/2017	נספח נופי	לא
מצב מאושר	רקע	1:1000	1	30/04/2015	רמי מרש	26/04/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית תל שבע	תל שבע	(1)		08-6293932	08-6293952	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 3 תל שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית תל שבע	תל שבע	(1)		08-6293932	08-6293952	

(1) כתובת: ת.ד 3 תל שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227	08-6264221	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית תל שבע	תל שבע	(1)		08-6293932	08-6293952	

(1) כתובת: ת.ד 3 תל שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
	מודד	אילן אזוט	13011	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	
	יועץ תחבורה יועץ	גילי אמסילי רם בן דוד		גילי אמסילי רם בן-דוד (רבד גיאולוגיה)	באר שבע	מבצע נחשון (1)		050-7211738 02-9991949	077-5343679 02-9991950	
	יועץ	מנחם וינביום-חפץ		אדסה מדעי סביבה וגיאולוגיה	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	
	יועץ תשתיות	ודים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	דרך חברון	9	072-2409551	072-2409552	vadim-mbt@012.net.il
	יועץ	אבי פרוינד		קבוצת מ.מ. דרום	רמת גן	אהליאב	6	03-5746751	03-6743952	
	יועץ נופי	ליטל צויק	40825	מקום אדריכלות נוף ותכנון עירוני בע"מ	באר שבע	הפלמ"ח	72	077-4201004	077-4201123	

(1) כתובת: ת.ד. 128.

(2) כתובת: רח' שקד 9, פארק תעשייה חבל מודיעין.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם משולב מסחר, משרדים ופארק ציבורי במרכז האזרחי בתל שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע משצ"פ למסחר ומשרדים
- ב. שינוי ייעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח למסחר ומשרדים ופארק ציבורי.
- ג. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד לתיירות.
- ד. הגדרת תכליות ושימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- ה. הגדרת זכויות ומגבלות בניה לכל ייעוד קרקע.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		81.447	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית
		מאושר*	מפורט
מסחר (מ"ר)	מ"ר	+2,545	2,545
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	+2,545	2,545

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1002, 1001
דרך מוצעת	1102, 1101
חניון	1201
מסחר ומשרדים	104 - 101
נחל/ תעלה/מאגר מים	301
פארק / גן ציבורי	201A, 201B
שביל	402, 401
שטח ציבורי פתוח	203
תיירות	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1002
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	301
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	201A
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1002, 1001
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	301
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	201A, 201B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	203
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	201B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	104 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	402, 401
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1001
מבנה להריסה 2	פארק / גן ציבורי	201A, 201B
ציר נחל	דרך מאושרת	1002, 1001
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1002, 1001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	1102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ומשרדים	101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	201A, 201B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	203
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	202
תחום השפעה	דרך מאושרת	1002, 1001
תחום השפעה	דרך מוצעת	1102, 1101
תחום השפעה	מסחר ומשרדים	104
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	301
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	201A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	28,932.6	35.52
פארק נחל גז	30,372.96	37.29
שטח לתכנון בעתיד	11,371.13	13.96
שטח ציבורי פתוח	8,303.96	10.20
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	2,466.43	3.03
סה"כ	81,447.08	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,913.85	25.68
דרך מוצעת	1,764.12	2.17
חניון	4,645.7	5.70
מסחר ומשרדים	8,654.9	10.63
נחל/ תעלה/מאגר מים	22,456.22	27.57
פארק / גן ציבורי	19,965.08	24.51
שביל	360.64	0.44
שטח ציבורי פתוח	724.04	0.89
תיירות	1,962.53	2.41
סה"כ	81,447.09	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גשר/מעבר עילי	247.60
דרך /מסילה לביטול	6,087.55
הנחיות מיוחדות	3,872.13
זיקת הנאה למעבר רגלי	1,935.05
מבנה להריסה 2	181.40
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	1,023,296.68

שטח במ"ר	סוג ישות
48,513.67	תחום השפעה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מבנים משולבים למסחר ומשרדים שיבנו במבנה דו קומתי. המבנים יכילו מסחר בקומת הקרקע לרבות חנויות, שירותי אשנב, בתי אוכל, מסעדות, שרותי ממכר, שירותים בנקאיים, בתי קפה, צרכי משרד, מספרות, מאפיות, בתי מרקחת וכדומה. קומה א' תשמש למשרדים פרטיים וציבוריים, מרפאות, קליניקות או כקומה המשכית למסחר בקומת הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הנחיות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> יתוכננו שתי חזיתות לחניית בקומת הקרקע כך שיופנו הן לרחוב הציבורי והן לרחוב הפנימי המאופייין כזיקת הנאה והן לפארק נחל גז. תותר אטימת חלק מהחזיתות לצורך קיום רכיבים אטומים בתוך הבניינים באישור מהנדס הוועדה המקומית, בתנאי שלפחות 50% מהתכסית של כל יחידה מסחרית תהיה שקופה כלפי הרחובות, הרחוב הפנימי ופארק נחל גז. שטחי שרות על קרקעיים ישמשו למרחבים מוגנים, מבואות, מעבר מקורה בחזית החנות בכל מקרה שהחזית פעילה, חדרים טכניים וכדומה. <p>הנחיות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> יחידות המסחר יהיו במפלס הרחוב. הרחוב הפנימי יפותח כרחוב, לרבות ריצוף, תאורת רחוב, ריהוט רחוב וכדומה. באופן שיהיה המשכי לפיתוח אורבני במתחם כולו. ריצוף של השבילים יהיה מוכן לא בוחק.
ב	<p>גגות</p> <p>גגות המבנים יהיו שטוחים ויכללו מתקנים טכניים לפי הצורך באופן שיוסותרו ע"י מעקה הגג.</p>
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> החניה תהיה בתחום מגרש צבורי בתא שטח מס' 1201. חניה תפעולית תהיה בתחום תאי שטח מס' 104 ו-101 וכן במפרצי חניה במסגרת דרכים מאושרות צמודות עפ"י נספח הסדרי תנועה שתאושר ע"י רשות התמרור והוועדה המקומית.
ד	<p>עיצוב אדריכלי חיפוי חזיתות:</p> <p>80% מחזית המבנה יחופה באבן נסורה בהירה ומעובדת בעיבוד גס מסביב לפתחים. במסגרת 20% הנוספים יותר שימוש בטייח צורני צבעוני, זאת למעט בפתחי המבנה.</p>

4.2	תיירות
4.2.1	שימושים
	<p>בתא שטח זה יותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיזם תיירותי לפעילות נופש, תרבות ופנאי לרבות חקלאות בעלת אופי תיירותי. 2. מבנים לצורכי תיירות ולשירותי מסחר (לרבות שירותי מזון). 3. שימושים כללים לפיתוח: חניה למבקרים, דרכים פנמיות, מצללות ותשתיות על ותת קרקעיות
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל פרויקט יוגש לאישור הוועדה המקומית ויכלול מפרט טכני לפיתוח הקרקע, פתרונות לנושא נגישות, ניקוז, תשתיות מים וביוב וכל תשתית ציבורית אחרת שיידרש ע"י הרשות המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חיפוי חזיתות:</p> <p>80% מחזית המבנה יחופה באבן נסורה בהירה ומעובדת בעיבוד גס מסביב לפתחים. במסגרת 20% הנוספים יותר שימוש בטייח צורני צבעוני, זאת למעט בפתחי המבנה.</p>
4.3	פארק / גן ציבורי
4.3.1	שימושים
	<p>שטח הפארק מהווה פארק עירוני ראשי לאורך נחל גז ויותר בשטח זה השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטח, פיתוח נופי, טיילת להולכי רגל, מדרכות, טיילות לאופניים, גינון ונטיעות, מתקני ספורט ומשחק שאינם מבנים, מתקני פיקניק ונופש, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מזרקות ופסלים. 2. מצללות מלוות צירי הולכי רגל ולקירוי פינות ישיבה ומשחק 3. מבני שירותים לשרות הציבור. 4. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום. 5. העברת תשתיות עירוניות ואזוריות על ותת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>איכות הסביבה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח מס' 201B המסומן כהנחיות מיוחדות מתקיימת פעילות לא חוקית של גריטה ופירוק רכבים. פיתוח השטח תתאפשר רק לאחר הגשת סקר קרקע במגרש זה למשרד להגנת הסביבה. 2. בעת עבודות ההקמה של הפארק, יוסרו כתמי השמן המצויים על פני השטח באזור מתקן הגריטה ני"צ 185978/572648 (עי"פ סקר היסטורי, סעיף 2.3). הקרקע המזוהמת תפונה לאתר פסולת מוסדר על פי כל דין.
ב	<p>בינוי /או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות: <p>ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת הציבור. העצים ינטעו כך שיאפשרו מעברים מצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות, יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת באקלים.</p>

4.3	פארק / גן ציבורי
	<p>2. בשטחי הגינון לא יעשה שימוש בצומח פולשני.</p> <p>3. הארת שטחים ציבוריים לא תופנה לכיוון הנחל. תכנון התאורה בסמוך לנחל, יתואם עם רשות הטבע והגנים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאי לפיתוח פארק ציבורי יהיה אישור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר.</p>
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	ישמש לחניה ציבורית
4.4.2	הוראות
4.5	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.5.1	שימושים
	<p>השטח מיועד לביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת זרימת מי שיטפונות. לפי תכנית מתאר מקומית 15/172/02/7.</p> <p>כמו כן, יותר הקמת גשר להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p> <p>יותר עבודות ניקוז ותחזוקה עפ"י חוק הניקוז.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>תישמר יכולת המעבר ותנועת בעלי חיים בערוץ הנחל בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	<p>מעבר להולכי רגל, מסלולי רכיבה על אופניים, גינון וניקוז. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות לרבות אמצעי תאורה.</p>
4.6.2	ונו' אונג
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<p>דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>שימושים מותרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. 2. יותר תאורה וגינון. 3. תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך 4. תותר הקמת ריהוט רחוב

4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח שימושים מותרים: 1. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. 2. יותרו תאורה וגינון. 3. תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך 4. תותר הקמת ריהוט רחוב
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	בתא שטח יותר פיתוח גנני, שבילים להולכי רגל והעברת תשתיות עירוניות על ותת קרקעיות
4.9.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח לא תותר כל בנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי			
מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
2	11	32	62	2820	(2) 430	(1) 2390	4497.46	101	מסחר ומשרדים
2	11	36	72	840	(2) 170	(3) 670	1165.68	102	מסחר ומשרדים
2	11	39	77	740	(2) 170	(4) 570	953.41	103	מסחר ומשרדים
2	11	40	81	1660	(2) 200	(5) 1460	2038.35	104	מסחר ומשרדים
1	6	8	8	%		(6) 8	19523		פארק / גן ציבורי
1	8	11	11	220		200	1962.53	202	תיירות

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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי שרות ישמשו למרחבים מוגנים, מבואות, חדרי מדרגות, מעבר מקורה בחזית בקומת הקרקע, חדריים טכניים וכדומה
2. קווי הבניין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1195 מ"ר עבור מסחר ו- 1195 מ"ר עבור משרדים.
- (2) בנוסף, יותר קירוי בכל מקום שיש פתח כניסה לחנות לאורך כל חזית החנות בעומק 2.5 מטר. קירוי זה לא יחשב במניין שטחי הבניה ובתנאי שגובהו יהיה מינימום 2.5 מטר מפני המדרכה..
- (3) 335 מ"ר עבור מסחר ו- 335 מ"ר עבור משרדים.
- (4) 285 מ"ר עבור מסחר ו- 285 מ"ר עבור משרדים.
- (5) 730 מ"ר עבור מסחר ו- 730 מ"ר עבור משרדים.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מבנה שירותים, מצללות וסככות..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>א. תנאי לביצוע סלילת הכביש העורקי מס' 2, יהיה ביצוע הגנות וכן החלפת שני מעברי המים שבמעלה ובמורד בקטע הוואדי גז. ובכפוף למפורט בסעיף 4.3 בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו ובאישור רשות ניקוז.</p> <p>ב. תנאי לעבודות תשתית ראשונות בשטח התכנית תהיה הצגת חו"ד דוגם קרקע מוסמך כי לא נמצאה קרקע חשודה בזיהום במהלך העבודות. במידה ותמצא קרקע חשודה בזיהום, יש לעצור מידית את עבודות התשתית ולקבל הנחיות להמשך טיפול מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי לעבודות תשתית ראשונות בשטח התוכנית הנו פינוי הפסולת בשטח התוכנית לאתר פסולת מוסדר על פי כל דין בפיקוח מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על הגשת תכנית סקר קרקע שיבוצע לתא שטח מס' 201B - העסק הבלתי חוקי לגרוטאות ולכך שכל הגרוטאות הבלתי חוקי והפסולת שהושלכו בשטח העסק וסביבתו פונו מהמקום.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר הנו אישור מרכז הקרקעות מזוהמות במשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול בקרקעות המזוהמות אשר ימצאו במהלך סקר הקרקע בשטח עסק פירוק הגרוטאות (תא שטח מס' 201B).</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי תחנת המעבר הפירטית חדלה מלהתקיים וכי השטח פונה מהרמפה שהוקמה במקום ומכל הפסולת שבסביבתה.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 המגרש ובסמוך לו כל המערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה בפועל.</p> <p>ט. היתרי בנייה יינתנו לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>י. הבקשה להיתר בניה לכל תא שטח תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון ; גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה חיבורי המים והביוב, מפלסי שבילים ותאורה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר יהיה הכנת תכנית פיתוח סביבתי בליווי אדריכל נוף.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרון המוסמכות.</p>	
6.2	הפקעות ו/או רישום
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	

6.3	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>												
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>													
6.4	<p>ניקוז</p>												
<p>1. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספוגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>2. על מנת לאפשר זרימה מקסמלית, יש למנוע סתימת מעבירי המים שבחלק העליון והתחתון של הערוץ שגובל בתכנית</p>													
6.5	<p>תשתיות</p>												
<p>א. כללי:</p> <p>כל מערכות התשתית, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס המועצה ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. אשפה: הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>ג. חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="406 1142 1258 1332"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל חיפוי</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו מתח חשמל נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.</p> <p>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 חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים צבורים 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 קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ? מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ד. מים - המבנים בתחום התוכנית יחוברו למערכת המים העירונית.</p>		סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיפוי	מרחק מציר הקו	קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיפוי	מרחק מציר הקו											
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'											
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'											
קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'											

6.5	תשתיות
<p>ה. ביו-ב מערכת הביוב בתחום התוכנית תחובר למערכת הביוב העירונית המנותבת למט"ש באר שבע .</p> <p>ו. תקשורת- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.6	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לי"ר

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית תל שבע 500210547		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית תל שבע 500210547		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101803		בבעלות מדינה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית תל שבע 500210547		בבעלות רשות מקומית
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ 512367566		עורך ראשי

דוח תאי שטח לתכנית - 652-0282996		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מאושרת	13356
1002	דרך מאושרת	7558
101	מסחר ומשרדים	4497
102	מסחר ומשרדים	1166
103	מסחר ומשרדים	953
104	מסחר ומשרדים	2038
1101	דרך מוצעת	1568
1102	דרך מוצעת	196
1201	חניון	4646
201A	פארק / גן ציבורי	16080
201B	פארק / גן ציבורי	3885
202	תיירות	1963
203	שטח ציבורי פתוח	724
301	נחל/ תעלה/מאגר מים	22456
401	שביל	191
402	שביל	169
סה"כ תאי שטח - 16	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 81447	