



בנית מספר 605-0145763

תאר מקומית כוללנית באר-שבע

נספח תשתיות ומגבלות סביבתיות – דברי הסבר

רון לשם

דברי הסבר לתשריט "נספח תשתיות ומגבלות סביבתיות" באר שבע

כחלק מתכנית מתאר באר שבע רוכזו תשתיות קיימות, מתוכננות ומגבלות סביבתיות הקיימות בשטח התכנית. התשתיות והמגבלות מוצגות בנספח מנחה לתכנית: "נספח תשתיות ומגבלות סביבתיות". בנוסף, תשתיות מים, ניקוז, ביוב ותחבורה מוצגות בנספחים נפרדים.

סימונים בנספח מעידים על מגמות תכנון של מערכות תשתית אולם אין בהם כדי לקבוע את מיקומם הסופי של הקווים והמתקנים וההגבלות הנובעות מהם. על קיום ומתקנים אלה יחולו ההוראות הקבועות בתכניות המתאר הארציות או המקומיות הרלוונטיות.

מומלץ כי העירייה תעדכן נספחים אלה מעת לעת כך שיהיו עדכניים ויוכלו לשמש ככלים בתכנון העיר.

להלן פירוט התשתיות והמגבלות החלות עליהן:

- קידוחי מים - מיקום הקידוחים ורדיוסי המגן התקבלו ממשרד הבריאות. המגבלות החלות הן על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה-1995. על פי הנחיית משרד הבריאות, רדיוס מגן א' מוגדר במרחק של 20 מ' סביב הקידוח, רדיוס מגן ב' במרחק של 75 מ' ורדיוס מגן ג' במרחק של 150 מ'.

- תחנת משנה חשמל - מיקום התקבל מחברת החשמל.

- פרוזדור חשמל וקווי מתח - מתוך תמ"א 10 (תכנית מתאר ארצית לחשמל) ונתוני חברת החשמל. המגבלה: המרחק בין קו המשוך על הקרקע מציר קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב לקו הבניין יהיה 20 מ' לקו מתח עליון ו-35 מ' לקו מתח על, מכל צד.

- הגבלות גובה בניינים והגבלות שימושים מושכי ציפורים - לשדה התעופה "שדה תימן", ולמנחת המטוסים בבית החולים סורוקה, תחומי המגבלות התקבלו מרשות התעופה האזרחית, המגבלות החלות ע"פ תמ"א 15.

- אזורים החשופים לרעש מטוסים - שדות התעופה בחצרים ושדה תימן. הנתונים התקבלו מהמשרד להגנת הסביבה ומרשות התעופה האזרחית. המגבלות החלות ע"פ נספח לתמ"א 15.





- מסילות ברזל באר שבע נען- תכנית תשתית לאומית מאושרת שבוצעה. התכנית הגדירה תחום מגבלות בנייה סביב המסילה אשר מסומן בנספח

- קו גז טבעי ותחום סקירה גז טבעי- סימון התוואי על פי תמ"א 2/1/א/37 (מערכת הולכה מכלול יבשתי דרומי בתוואי עוקף מערב באר שבע) המגבלות נגזרות מהוראות תמ"א 1/א/37.

- אזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי- אזורי תעשייה קיימים או שהיתה בהם פעילות של מלאכה ותעשייה בעבר, סימון המגבלות החלות על שטח זה הן מתוך תמ"א 4/ב/34

- מתקני דלק- מתקן הדלק בחוות אשל נמצא מחוץ לתחום תכנית המתאר אך רדיוס המגבלות סביבו חודר מעט לתחום התכנית.

- באזור פי גלילות במערב העיר שני מתקנים, אזרחי וצבאי- מהמשרד להגנת הסביבה התקבל כי על פי מסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים, מרחק ההפרדה שיש לשמור מפי גלילות באר שבע הינו 250 מטר (בשל אחסון דלקים באתר)

- מגבלות מאתר גני הדס נמצאות מחוץ לתחום התכנון של תכנית המתאר, הנתון מתוך תמ"מ 4/14 שינוי 23.

- אתר גבעת חבלנים- בדרום התכנית, באתר אנטנות וסביבו רדיוס מגבלות לשימושים רגישים של 450 מ' בשל קרינה אלקטרומגנטית. סימון האתר ע"פ תמ"א 1/35

- טווח בטיחות ב' מאתר כח גרעיני מוצע- מסומן בדרום העיר, הנתון והגדרת המגבלות מתוך תמ"מ 4/14 שינוי 23 (סעיף 8.2.3 בהוראות התמ"מ).

- תחום בטיחות רמת חובב- לנושא חומרים מסוכנים, מסומן על גבול תכנית המתאר של באר שבע ואינו מטיל מגבלות על העיר, מתוך תמ"מ 4/14 שינוי 23.

- אזור לפיתוח עירוני מותנה- מתוך תמ"מ 4/14 שינוי 23: "שטח הכלול בתחום אזור לפיתוח עירוני שעליו חלות הגבלות סביבתיות או הגבלות תחנת כוח גרעינית או הכלול בתחום שטח בטחוני ואשר לגביו נדרשים אישורים מיוחדים בטרם יתאפשר פיתוחו".

- בדרום באר שבע המגבלות נובעות מחריגות בתקני איכות אוויר בגלל פעילות ברמת חובב. המשרד להגנת הסביבה רשאי לצמצם את שטח המגבלות כתלות בשיפורים טכנולוגיים במתקן ברמת חובב ובניטור סביבתי, ע"פ הנחיות התמ"מ.

- מפעל מכתשים ואחסון גז- המגבלות התקבלו מהמשרד להגנת הסביבה ונובעות מחומרים מסוכנים.

- חוות הגפ"ם באזור התעשייה בדרך חברון גורמות למגבלת פיתוח, מאחר שיש סביבן רדיוס בטיחות שמגביל שימושים רבים ואינו מתאים למדיניות תכנית המתאר התומכת בציפוף ועירוב שימושים, פיתוח שטחי עזובה והחייאת אזורי התעשייה הקיימים בעיר. מטעמים של בטיחות, מומלץ להוציא שטח זה אל מחוץ לשטח העיר המפותח. על פי סיכום עם העירייה חוות הגז מיועדות לעבור לאזור התעשייה עמק שרה בינואר 2018 ולאחר המעבר יש לבטל את מגבלות הבטיחות שסומנו בנספח. המיקום שנקבע באזור התעשייה עמק שרה ומרחק הפרדה של 150 מ' סביבו ומסומן גם הוא בתשריט.

- צוות התכנון של תכנית המתאר סבור כי גם העתקת חוות הגפ"ם למיקום המוצע בעמק שרה היא בעייתית, מכיוון שתיצור מגבלות באזור אותו מעוניינים לפתח לתעשייה ללא





מגבלות. התכנית מציעה מיקום חלופי מערבית לעיר, באזור שסומן בתשריט כמתקנים הנדסיים, לאחר תיאום עם רשות מקרקעי ישראל.
בדומה, סביב מפעל מכתשים קיימת מגבלת שימושים ברדיוס של 300 מ' ועל העירייה לפעול על מנת להוציאו מאזור התעשייה או לחילופין, לדרוש שינקוט אמצעים לצמצום רדיוס הבטיחות לגדר המפעל.

