

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0675959

**הגדלת שטח פארק נחל באר שבע**

מחוז

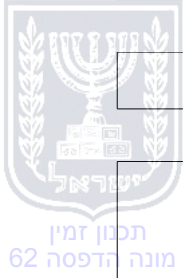
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2019

להפקיד את התכנית

26/07/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית המאושרת פארק נחל באר שבע 163/102/02/5 הוגדר שטח ביעוד מתארי 'מסחר ותיירות'. תכנית זו, משנה את ייעוד השטח המתארי, ומאפשרת הקמת מתחם הכולל את קריית חינוך מוס, קאנטרי קלאב והמשך פיתוח והרחבת פארק נחל באר שבע ובו אזור קמפינג משולב.

ייעודי הקרקע המוצעים הינם 'מבנים ומוסדות ציבור' בשטח של כ-65 דונם, 'ספורט ונופש' בשטח של כ-20 דונמים, 'פארק/גן ציבורי' בשטח של כ-110 דונמים ויוותרו שני תאי שטח ביעוד מתארי 'מסחר ותיירות' עבורם תידרש תוכנית מפורטת נוספת בסמכות ו. מחוזית בשטח של 3 דונם כל אחד (סה"כ כ-6 דונמים).

הפונקציה העיקרית ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הינו קריית החינוך שתשמש את בית ספר הביניים לתלמידי תיכון במסגרת פנימייתית. בית הספר מיועד לאוכלוסיית תלמידים מארצות הברית, אנגליה, אוסטרליה, וארצות אחרות. תשתיות בית הספר המורחבות יתוכננו בהתאם לסטנדרטים ולצרכים האמריקאים ובהתאם לאילוצי המקום. המתחם יכיל כיתות ואולמות הרצאה במקביל לתשתיות תומכות כגון מגורי סטודנטים, חדר אוכל, מגרשי ספורט, בית כנסת, ועוד, אשר ישרתו את משתמשי קריית החינוך.

הרכב משתמשי קריית החינוך מתבסס על שלוש קבוצות עיקריות:

1. תלמידי תיכון.
  2. סטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה ומתמחים (פוסט השכלה גבוהה).
  3. משתלמים / או חינוך קהילתי הכוללים בין היתר קבוצות המורכבות ממשפחות וקבוצות של מבוגרים המגיעות לסמינר, השתלמויות, סיורים וכד'.
- הפונקציה העיקרית ביעוד ספורט ונופש תהיה מתחם קאנטרי קלאב אשר יכיל שימושים כגון: בריכות שחייה מקורה ופתוחה, אולמות וחדרי משחק וספורט, אולם כדורסל, סאונה, ג'קוזי ושימושים נוספים אשר ישרתו מתחם זה.

הרחבת פארק נחל באר שבע ביעוד פארק/גן ציבורי תעמוד לרשות הציבור הרחב ותאפשר שימושים התואמים לתכנית 163/102/02/5. בנוסף, תתאפשר הקמת חניון קמפינג משולב בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

בתכנון עבודות העפר כמויות מילוי וחפירה ישאפו להיות באיזון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת שטח פארק נחל באר שבע

שם התכנית ומספר התכנית

605-0675959

מספר התכנית



220.218 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	181611
קואורדינאטה Y	571271

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם הכלוא בין הרחובות שלושת המצפים, יגאל אלון ודרך אילת.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	אלון יגאל		
באר שבע	דרך אילת		
באר שבע	שלושת המצפים		

שכונה פארק נחל באר שבע

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38043	מוסדר	חלק		11
38044	מוסדר	חלק		12
38465	מוסדר	חלק		1, 25

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
163 / 102 / 02 / 5	701

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תתל/ 3 / 4 / 9 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3 / 4 / 9 / א. הוראות תכנית תתל/ 3 / 4 / 9 / א תחולנה על תכנית זו.	5354		29/12/2004
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
163 / 102 / 02 / 5	החלפה		6270	5676	21/07/2011
605-0182014	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0182014. הוראות תכנית 605-0182014 תחולנה על תכנית זו.	7168	2061	20/12/2015



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
605-0365288	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	7322	9113	17/08/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בחינת נצפות	13: 13 03/04/2020	יואב אבריאל	03/04/2020	14		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	פרשה טכנית מים וביוב	13: 12 07/05/2020	ואדים פסחוב	07/05/2020	4		מחייב	מים
לא	נספח מים וביוב תשריט	13: 09 07/05/2020	ואדים פסחוב	21/04/2020	1	1: 1000	מחייב	מים
לא	נספח תנועה	12: 50 07/05/2020	שמואל שגל	21/04/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	טבלת הקצאה	15: 44 21/04/2020	אילן אזוט	04/04/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח מצב מאושר	09: 49 12/11/2019	יואב אבריאל	12/11/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם (1)		08-6840600	08-6464383	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין, ת.ד 15 באר שבע 84100.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.planning@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
שמאי	שמאי	דני כודדי	701	דני כודדי שמאות מקרקעין בע"מ	באר שבע	גוש עציון	18	08-6487707	08-6492065	dannyk@kodady.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	072-2409551		vadim- mbt@012.net. il
יועץ תנועה	יועץ	שמואל שגל	6785	מהוד מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

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

קביעת מסגרת תכנונית להסדרת שטח למוסדות ציבור, מסחר ותיירות, ספורט ונופש ולהגדלת שטח פארק נחל באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. שינוי יעוד קרקע מ'מסחר ותיירות' ליעוד 'פארק/ גן עירוני', 'מבנים ומוסדות ציבורי', 'נופש וספורט', 'דרכים מוצעות' ו'חניון'.

3. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח ציבורי פתוח	301
ספורט ונופש	402
פארק / גן ציבורי	701A, 701B, 206
דרך מוצעת	1102, 1101
חניון	1201
מסחר ותיירות	403, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	1201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	402
גבול מגבלות בניה	חניון	1201
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	402
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	701B
גבול מתחם	דרך מוצעת	1102, 1101
גבול מתחם	חניון	1201
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	101
גבול מתחם	מסחר ותיירות	403, 401
גבול מתחם	ספורט ונופש	402
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	701A, 701B, 206
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	301
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1102
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	101
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	701A, 701B
זיקת הנאה	ספורט ונופש	402
קו ביוב	דרך מוצעת	1102, 1101
קו ביוב	פארק / גן ציבורי	701A, 701B, 206
קו מים 4" ומעלה	פארק / גן ציבורי	701B
קו ניקוז	דרך מוצעת	1102
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו ניקוז	ספורט ונופש	402
קו ניקוז	פארק / גן ציבורי	701A, 701B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותיירות	218,608	99.27
שטח ציבורי פתוח	1,610	0.73

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	220,218	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8	17,613.36	דרך מוצעת
1.73	3,802.62	חניון
29.73	65,467.51	מבנים ומוסדות ציבור
2.72	6,000.46	מסחר ותיירות
9.16	20,162.9	ספורט ונופש
48.28	106,311	פארק / גן ציבורי
0.39	860.35	שטח ציבורי פתוח
100	220,218.2	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים לצורכי חינוך (בית ספר), פנימייה, שטחי נופש וספורט, חניה, חניית אוטובוסים. מתחם בית ספר הכולל מעונות, חדרי אירוח, מבנה כיתות לימוד, חדר אוכל ומטבח, משרדי מנהלה, בריכת שחיה מקורה עם חדרי ספא, מרכז תרבות ודת, מרכז משאבים ומדעים, מתחם לוגיסטיקה ואחסנה, מבנה קפיטריה, תחנת טרנספורמציה (חדר שנאים) / חדר תקשורת ומתקנים טכניים תומכים לשימושים העיקריים.</p> <p>ב. השימושים כגון חדרי אירוח, לוגיסטיקה ואחסנה וחדרי ספא הינם שימושים נלווים ולא יאפשרו הפעלה סחירה בנפרד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי - גגות המבנים יהיו שטוחים. תכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תתייחס לחזית החמישית של המבנים והתאמתם לבינוי בשטח הפארק.</p> <p>תכנון המבנים והפיתוח יתן פתרון לטיפול אקוסטי, נגישות ונצפות מתקנים טכניים.</p> <p>2. המתחם יבנה ע"י מבנה או מס' מבנים תוך התחשבות מירבית בתכנון מוטה אקלים לרבות יצירת הצללה הדדית בין המבנים, שילוב עם אמצעי הצללה טבעיים ומלאכותיים, כיווני פתחים, בידוד תרמי ושימוש נכון במעטפת ובגג להחדרת אור מסונן ולשימור אנרגיה. זאת ועוד יעשה מאמץ לשימוש בחומרי גמר "ירוקים" בעלי זיקה לאופי הבניה הקיים בפארק כמו אבן בהירה ו/או טיח מינרלי בהיר ו/או בטון חשוף. פתרונות אחרים יתואמו עם הוועדה המקומית ויתרו רק באישורה.</p> <p>3. לא תהיה הפניית ו/או שילוב חצרות ו/או חדרי טכניים למעטפת החיצונית של המגרש אלא אם תשתלב במבנים ותוסתר לשביעות הוועדה המקומית. זאת ע"מ להבטיח נראות הולמת של מעטפת המבנים כלפי דרכי השטחים הציבוריים העוטפים את המגרש.</p> <p>4. מערכות טכניות ו/או חדרי טכניים וחדרי אשפה יתוכננו בחלקי מגרש המוסתרים מהשטחים הציבוריים העוטפים את המגרש ויוסתרו כחלק מהמבנים העיקריים או כחלק מפיתוח המגרש.</p> <p>5. מפלסי הכניסה של המבנים יותאמו למפלסים המתוכננים באופן שיומטע שימוש בקירות תמך ככל שניתן, אלא אם הנ"ל נדרש על מנת להתאים הקמפוס לתפקוד ללא מפגעי רעש או על מנת לאפשר אלמנט מים. בכל מקרה יעשה מאמץ כי גובה קירות תמך לא יעלה על הגובה המקסימלי הדורש מעקה בטיחות. קירות גדרות ושערים התוחמים את המגרש יותאמו בצורת ובחומרי הגמר שלהם לאופי הקירות, הגדרות והשערים הקיימים בפארק בקרבת המגרשים. פתרונות אחרים יתואמו עם הוועדה המקומית ויתרו רק באישורה.</p> <p>6. הגינון והנטיעות יתוכננו בזיקה לקיים בפארק בתאום עם מנהלת הפארק תוך דגש על הקיים והתרומה לנוף ולצל.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>7. תחום הנחיות מיוחדות:</p> <p>א. תוכנית הבינוי והפיתוח למגרש זה תכלול התייחסות לתחום הנחיות מיוחדות כמסומן</p>



<p><b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>בתשריט בתאום עם מהנדס העיר.                  ב.תשמר גישה חופשית לרכב ותותר גישת אנשי אחזקה לצרכי תפעול המובל/תעלה.                  ג.בתחום הנחיות מיוחדות יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות (קווי ניקוז).                  ד. הבנייה מעל המובל תתאפשר בתאום עם מהנדס העיר.                  ה. טרם הוצאת היתרים לעבודות עפר ותשתית יש לפנות את הפסולת שנותרה בשטח לאחר הריסת מפעל הבשר בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>ניקוז</b>                  סימון מהתשריט : <b>קו ניקוז</b>                  א.תוכנית הבינוי והפיתוח למגרש זה תכלול התייחסות לציר ניקוז כמסומן בתשריט בתאום עם מהנדס העיר.                  ב. תתאפשר גישה לתחזוקה וניקוי של ציר הניקוז.</p>	
<p><b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>שטח המיועד למעבר תשתיות ציבוריות וגינון.</p>	
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  סימון מהתשריט : <b>קו ביוב</b>                  תתאפשר גישה לתחזוקה וניקוי של ציר הביוב.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  א. תישמר גישה לרכב ואדם, דרך השצ"פ למגרש בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' (מגרש 101).                  ב. תישמר גישה לרכב ואדם, דרך השצ"פ למגרשים בייעוד 'מסחר ותירות' (מגרש 401 ו-403).</p>	
<p><b>4.3 ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>יותרו שימושים למטרות ספורט ונופש ( קאנטרי קלאב) הכוללים : מבואת כניסה, חנויות למוצרי ספורט, קפיטריה, מסעדות, מבני מנהלה, חדרי הלבשה ושירותים, חדרי צוות, חדרי אימון, חדר כושר , אולם הרקדות, אולם כדורסל, סאונה, ג'קוזי , בריכת שחייה פתוחה, בריכת שחייה מקורה, אולמות וחדרי משחק וספורט, אולם הרצאות, חדרי טיפולים ושימושים אחרים המשרתים מטרות ספורט ונופש.                  תותר הקמת תחנת טרנספורמציה (חדר שנאים) / חדר תקשורת.</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  1.בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי-גגות המבנים יהיו שטוחים.                  תכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תתייחס לחזית החמישית של המבנים והתאמתם לבינוי בשטח הפארק.                  תכנון המבנים והפיתוח יתן פתרון לטיפול אקוסטי, נגישות ונצפות מתקנים טכניים.                  2. המתחם יבנה ע"י מבנה או מס' מבנים תוך התחשבות מירבית בתכנון מוטה אקלים לרבות יצירת הצללה הדדית בין המבנים, שילוב עם אמצעי הצללה טבעיים ומלאכותיים, כיווני פתחים,</p>	

4.3	ספורט ונופש
	<p>בידוד תרמי ושימוש נכון במעטפת ובגג להחדרת אור מסונן ולשימור אנרגיה. זאת ועוד יעשה מאמץ לשימוש בחומרי גמר "ירוקים" בעלי זיקה לאופי הבניה הקיים בפארק כמו אבן בהירה ו/או טיח מינרלי בהיר ו/או בטון חשוף. פתרונות אחרים יתואמו עם הוועדה המקומית ויתרו רק באישורה.</p> <p>3. לא תהיה הפניית ו/או שילוב חצרות ו/או חדרים טכניים למעטפת החיצונית של המגרש אלא אם תשתלב במבנים ותוסתר לשביעות הוועדה המקומית. זאת ע"מ להבטיח נראות הולמת של מעטפת המבנים כלפי דרכי השטחים הציבוריים העוטפים את המגרש.</p> <p>4. מערכות טכניות ו/או חדרים טכניים וחדרי אשפה יתוכננו בחלקי מגרש המוסתרים מהשטחים הציבוריים העוטפים את המגרש ויוסתרו כחלק מהמבנים העיקריים או כחלק מפיתוח המגרש.</p> <p>5. מפלסי הכניסה של המבנים יותאמו למפלסים המתוכננים באופן שיומעט שימוש בקירות תמך ככל שניתן, אלא אם הנ"ל נדרש על מנת להתאים הקמפוס לתפקוד ללא מפגעי רעש או על מנת לאפשר אלמנט מים. בכל מקרה יעשה מאמץ כי גובה קירות תמך לא יעלה על הגובה המקסימלי הדורש מעקה בטיחות. קירות גדרות ושערים התוחמים את המגרש יותאמו בצורת ובחומרי הגמר שלהם לאופי הקירות, הגדרות והשערים הקיימים בפארק בקרבת המגרשים. פתרונות אחרים יתואמו עם הוועדה המקומית ויתרו רק באישורה.</p> <p>6. הגינון והנטיעות יתוכננו בזיקה לקיים בפארק בתאום עם מנהלת הפארק תוך דגש על הקיים והתרומה לנוף ולצל.</p> <p>7. תכנית הבינוי תקבע את מיקום המתקנים והפעילויות הספורטיבית תוך התחשבות בזיהום אוויר שמקורו בכביש 25.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b></p> <p>7. זיקת הנאה : א. תוכנית הבינוי והפיתוח למגרש זה תכלול התייחסות לתחום זיקת הנאה כמסומן בתשריט בתאום עם מהנדס העיר. ב.תשמר גישה חופשית לרכב ותותר גישה אנשי אחזקה לצרכי תפעול המובל/תעלה. ג.בתחום זיקת הנאה יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות (קווי ניקוז). ד. הבנייה מעל המובל תתאפשר בתאום עם מהנדס העיר. ה. תתאפשר סלילת דרך גישה מעל מובל סגור.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>פתרון חנייה יינתן בתחום המגרש ובשטחים הפתוחים הסמוכים בתחום הפארק/ גן ציבורי בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח</p>
ד	<p><b>ניקוז</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו ניקוז</b></p> <p>א.תוכנית הבינוי והפיתוח למגרש זה תכלול התייחסות לציר ניקוז כמסומן בתשריט בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. תתאפשר גישה לתחזוקה וניקוי של ציר הניקוז.</p>
4.4	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>יתרו מתקני פיקניק פתוחים, נטיעת עצים, גינון אקסטנסיבי, מתקני משחקים לא מגודרים, גינת</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

4.4	פארק / גן ציבורי
	<p>כלבים, מתקני שתיה, מתקני הצללה, שירותים ציבוריים, פסלים, שבילי הליכה ואופניים, דרכים פנימיות וחניות, תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>תותר הקמת חניון קמפינג משולב הכולל אוהלים קבועים, יחידות אכסון קלות קבועות, משטחים להקמת אוהלים, חניית קראוונים, משרד, מטבח, מכבסה, חללי כינוס, אחסנה, מבני עזר ומסעדה/מזנון, הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. כמו כן, יתאפשר מסחר נלווה לשימושים אלו.</p> <p>בנוסף לשימושים המפורטים לעיל, תותר הקמת מבנים טכניים התומכים בשימושים העיקריים ובכלל זה, הקמת תחנת טרנספורמציה (חדר שנאים) / חדר תקשורת.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>צמצום מגבלות</b></p> <p>במרווח המערבי של תא שטח 701B, מקודמת תכנית להרחבת מסילת הרכבת באר שבע- נאות חובב.</p> <p>-מגבלות בניה של מסילת הרכבת מסומן לפי תכנית מס' 621-0465302 ובהתאם להוראות רכבת ישראל.</p> <p>-תותר חניה בתחום מגבלות הבניה של מסילת הרכבת.</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. מיקום וגודל תחנות טרנספורמציה יהיו לפי הנחיות חברת חשמל והם יסומנו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. מרחק חדרי השנאה ממגורים יהיה בהתאם להיתרי הסוג הניתנים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. מסביב לחדר הטרנספורמציה יהיה ריצוף מינימלי ברוחב כ-1.0 מ'.</p> <p>ד. ניתן יהיה לחלק את המגרש בייעוד פארק/גן ציבורי לצורך העברה ורישום מגרשים של חדרי טרנספורמציה על שם חברת החשמל.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תחום הנחיות מיוחדות : א. תוכנית הבינוי והפיתוח למגרש זה תכלול התייחסות לתחום הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט בתאום עם מהנדס העיר. ב.תשמר גישה חופשית לרכב ותותר גישת אנשי אחזקה לצרכי תפעול המובל/תעלה. ג.בתחום הנחיות מיוחדות יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות (קווי ניקוז).</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו ביוב</b></p> <p>תתאפשר גישה לתחזוקה וניקוי של ציר הביוב.</p>
ה	<p><b>ניקוז</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו ניקוז</b></p> <p>א.תוכנית הבינוי והפיתוח למגרש זה תכלול התייחסות לציר ניקוז כמסומן בתשריט בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. תתאפשר גישה לתחזוקה וניקוי של ציר הניקוז.</p>
ו	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>



<b>4.4</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
	<p>א. ניתן יהיה לחלק את תאי שטח לגודל מינימלי של 5 דונם, למעט חלוקה למגרש לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>ב. קווי הבניין למגרשים לאחר החלוקה יהיו 3 מ', למעט אזורים בהם חלים קווי מגבלות בנייה, בהם קו הבניין יקבע בהתאם לקו המגבלה.</p>
<b>ז</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>א. מיקום הקמפינג יקבע במסגרת תכנית הבינוי אשר תתייחס למרחקי ההשפעה של כביש 25 ומסילת הרכבת, לרבות בנושאי זיהום אוויר, רעש וחומרים מסוכנים מהרכבת.</p> <p>ב. תקבע הוראה להרחקת שימושים רגישים מהמסילה.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר סלילת כביש, מדרכה, מעבר קוי תשתית, נטיעות וגינות, מתקני בטיחות, תמרורים, מתקני דרך, ריהוט רחוב, מצללות וכדו'.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	סימון מהתשריט: <b>קו ביוב</b> תתאפשר גישה לתחזוקה וניקוי של ציר הביוב.
<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניה ציבורית, יותר גינות והקמת סככות הצללה מעליו ונטיעות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	העיצוב האדריכלי יותאם לסביבת הפארק ויהיה באישור הוועדה המקומית. בניית סככות/מצללות תהיה ככול הניתן במרחק של 1.10 מגבול המגרש, תותר בניית סככה בקו בניין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר.
<b>4.7</b>	<b>מסחר ותיירות</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש, בסמכות הוועדה המחוזית.</p> <p>2. שטח זה ישמש לשרותי תיירות, נופש וספורט, פארק מים, אטרקציות ומבני עזר משלימים כולל דרכים פנימיות וחניות וכן שימושים נוספים התואמים ומשלימים את השימוש הראשי. המסחר יהיה נלווה לאטרקציה התיירותית.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	המסחר בשטח, מלבד האטרקציות התיירותיות עצמן, יהיה מסחר מלווה רחוב הנלווה לאטרקציות התיירותיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	13	300					3802	1201		חניון
(2)	(2)	(2)	(2)								(1) 300			
(4)	(4)	(4)	(4)	4	15 (3)	58000	3000		10000		45000	65467	101	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	10%					(5) 10	24487	701A	פארק / גן ציבורי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	15 (7)					(6) 10	78184	701B	פארק / גן ציבורי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	9 (8)	6500			500		6000	20162	402	ספורט ונופש

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור סככות הצללה/מצללות.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) לא כולל הגבהת הקירות להסתרת מתקנים על גגות המבנים.

(4) כמסומן בתשריט. בניית סככות/מצללות תהיה ככול הניתן במרחק של 1.10 מגבול המגרש, תותר בניית סככה בקו בנין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר.

(5) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: א. יותר מסחר בהיקף של עד 15% מסה"כ השטח הבנוי. ב. ניתן יהיה לנייד זכויות בנייה מתא שטח אחד למשנהו.

(6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: א. יותר מסחר בהיקף של עד 15% מסה"כ השטח הבנוי. ב. ניתן יהיה לנייד זכויות בנייה מתא שטח אחד למשנהו. ג. תותר תוספת של 4,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים, לשימוש קמפינג משולב כפי שצוין בעמודה של סה"כ ובהערה מס' 7 מעבר לקבוע בסעיף זה, לשימוש 'קמפינג משולב'. ד. יותר נייד לתוספת הזכויות לשימוש 'קמפינג משולב' עם מגרש 701A בסמכות הועדה המקומית.

(7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 5% ישמש עבור חניון קמפינג משולב..

(8) לא כולל מתקני ספורט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו ובתנאים הבאים:

1. כל היתר בניה יתואם עם מנהלת הפארק.
  2. כתנאי להוצאת היתרי בניה, תוכן ע"י יוזם התכנית, תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תא השטח לאישור הוועדה המקומית.
- בשלב התכנון המפורט ישולב אקולוג בצוות התכנון. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוכנן תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועקרונות בניה סולרית פסיבית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: העמדת מבנים ומפלסים מתוכננים, עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עקרונות עיצוב, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנים, עקרונות השילוט, חתכי בניין טיפוסיים. תכנית הפיתוח תכלול את המרכיבים הבאים: דרכים ומדרכות, חניות, דרכי גישה לרכב חירום והצללה ולרכבי שירות, שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, מעקות, מדרגות ופיתוח השטח, גינות ונטיעות, מעבר תשתיות, ניקוז, ריהוט רחוב, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה, פתרון אשפה וכל דבר אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הנחיות בינוי ופיתוח נופי. הנחיות אלה יערכו על בסיס ההוראות המפורטות לפיתוח המתחמים התכנית המתאר לפארק נחל באר שבע (תכנית מס' 5/02/102/163). לכל תכנית בינוי יצורף נספח נופי אשר יתייחס, בין השאר, לנושאים הבאים: פיתוח שטח התכנית בזיקה למיקומו בפארק, פיתוח השטחים הפתוחים בתכנית בהתאם לתנאי האקלים והסביבה, שמירה על נגישות חופשית לנחל, נצפות שטח התכנית מכבישים ראשיים, מאתרים לאומיים, משטחי הפארק האחרים, מפארק האנדרטה ועוד. הנספח הנופי והפיתוח הנופי יתואמו עם הנהלת פארק נחל ב"ש, לנושא שטחי העתיקות יתואם עם רשות העתיקות.
3. כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח תידרש חוות דעת אקוסטית למניעת מטרדי רעש.
  4. במידת הצורך, כחלק מתכנית הבינוי ידרש בדיקת זיהום הקרקע במקום שקיים חשד.
  5. בדיקת זיהום הקרקע תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
  6. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.
  7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות בכל שטח התכנית.
  8. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בחינת הצורך בשדרוג מאספי הביוב בתיאום עם תאגיד המים והביוב.
  9. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור, התואמים את הכמות שהוערכה.
  10. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת נספח סניטרי (מים וביוב) כולל ואישור ע"י משרד הבריאות.
  11. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
  12. תנאי למתן היתר בניה למבנה או מבנן, יהיה עמידה בתקן ישראלי לבניה "ירוקה" מס' 5281, בדירוג "ירוק מצטיין" בהתאם לסוג הבינוי המוצע ובהתאם להחלטות מנהלת הפארק.
  13. תנאי למתן היתר בניה לכל דרך ו/או מעבר ו/או תשתית (קוי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה) החוצה או עוברת בסמוך למסילת הברזל, תחייב אישור רכבת ישראל.
  14. תיאום נושאים סביבתיים - תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום ההיתר עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע, או המשרד להגנת הסביבה. היחידה לאיכות הסביבה תוכל לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית, כאמור בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) תשס"ג



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>2003, שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תנותח ע"י היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. בקשה להיתר ראשון תכלול מחנה קבלן. עבודה תוגבל לתחום התכנית מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה לחניון קמפינג ולמבני ספורט ונופש יהיה תיאום תכנית הבינוי עם המשרד להגנת הסביבה לעניין הקרבה לכביש ולמסילה כמפורט בסעיף 4.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטית ציר הניקוז וביצוע מובל סגור (בתחום זיקת ההנאה המסומנת) ותעלת ניקוז פתוחה בהמשך התוואי המסומן, עד להתחברות לציר הניקוז הקיים.</p> <p>18. היתרי הבנייה למתקני האכסון המלונאי לרבות הקמפינג המשולב יותאמו לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי, בתיאום עם משרד התיירות.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו והתאמה לתקנים המחייבים על פי הס וכן על פי ת"י 1918, החלקים הרלוונטיים לתכנית זו.</p> <p>2. תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, מעברים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים שנועדו לציבור הרחב ובמידת הצורך גם ל"חניה נגישה" על ידי "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתן בת"י 1918, חלק 2.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. ניקוז המתחם יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים.</p> <p>עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול עירונית, בכבישים הראשיים בלבד.</p> <p>ב. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.</p> <p>ג. תעלות ניקוז פנימיות התוואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי העירייה.</p> <p>ד. שטחים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהגנר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום והשהייה של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>ה. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, בתיאום עם עיריית באר שבע.</p> <p>ו. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>ז. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להשהיית מי נגר עילי, הטחים המגוננים יתוכננו כך שתתאפשר השהיית מי נגר עילי.</p> <p>ח. תוגש תכנית ניקוז במסגרת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ט. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>י. קו הניקוז המוצע לאורך הדרך יתוכנן ויבוצע עד להתחברות עם ערוץ ניקוז טבעי ( מעבר מים מתחת לפני הרכבת).</p> <p>יא. כל קווי הניקוז בתחום המגרשים בין שהם על או תת-קרקעיים, כולל הערוצים הטבעיים החוצים דרך מס' 111, ישולבו בתכנון ויהוו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. כל הערוצים הקיימים בשטח ישולבו בפיתוח המגרשים בהתאם להנחיות מחלקת פיתוח</p>	






תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 62</p>	<p><b>6.4 פיתוח סביבתי</b></p> <p>תשתיות ודרכים בעיריית באר-שבע.                  ב. מילוי וחפירה ישאפו להיות באיזון. עודפי חפירה, ככל שיהיו, יפוגו לאתר מורשה עפ"י הנחיות רשות מקרקעי ישראל.                  ג. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.                  ד. גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off) תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 62</p>	<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 62</p>	<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  2. תחנות השנאה                  -מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.                  -תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.                  3. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.                  4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.                  -איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.                  5.                  (1) לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:                  א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ) על עמוד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-מהתיל חשוף או מצופה: 6 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  ד. שנאי על עמוד מהתיל הקיצוני/מהכבל / מהמתקן: 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים.                  ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו מהתיל הקיצוני/מהכבל / מהמתקן: 2 מ'.                  ו. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: מציר הקו 20 מ' ביחס לקווים דו מעגליים בתאום עם חברת החשמל.                  ז. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p>

6.6	חשמל
	<p>ח. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים מהתיל הקיצוני/מהכבל / מהמתקן : 0.5 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים מהתיל הקיצוני/מהכבל / מהמתקן : 3 מ'.</p> <p>י. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים מהתיל הקיצוני/מהכבל / מהמתקן : 20 מ' . מציר הקו : המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>יא. ארון רשת מהתיל הקיצוני/מהכבל / מהמתקן : 1 מ'.</p> <p>יב. חדרי מיתוג/ תט"ז מהתיל הקיצוני/מהכבל / מהמתקן : 3 מ'.</p> <p>יג. תחנת השנאה מהתיל הקיצוני/מהכבל / מהמתקן : 5-6 מ' . מציר הקו : המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>(2). על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה :</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>(3) על אף האמור בסעיפים ה.1. ה.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>(4) נוהל זה יבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>
6.7	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות</p>
6.8	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>
6.9	<p><b>זיקת הנאה</b></p>
	<p><b>סימון בתשריט : זיקת הנאה</b></p> <p>תותר זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט, זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>

### הפקעות לצרכי ציבור

6.10

מקרקעין המיועדים לצרכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

#### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62