

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0681916

תחנת נבטים

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי בני שמעון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2021

להפקיד את התכנית

13/01/2022

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

תחנת נבטים - תחנה קיימת של חברת מקורות מזה שנים רבות.

עם אישורה של תוכנית לכביש 25 הוגדר שטח התחנה כדרך וזאת ללא אפשרות לביצוע פעולות כלשהן בתחום התחנה וללא דרך גישה.

במסגרת אישורה של תוכנית אב לנגב קיימת נחיצות גבוהה ביותר לעיגון התחנה כפי שקיימת ומתן זכויות בנייה להרחבתה.

עיקרה של תוכנית זו הסדרת תחנת נבטים בתחום כביש 25 והרחבתה הן מבחינת שטח קרקע והן מבחינת זכויות בנייה ומתן פתרונות גישה ממערך הדרכים הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת נבטים
		מספר התכנית	625-0681916
1.2	שטח התכנית		132.123 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

188789 קואורדינאטה X

569298 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** על ציר דרך 25 לכיוון דרום.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
400152	מוסדר	חלק		3

**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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א	כפיפות	תמא/ 35 / 1
05/11/2007		5734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 28 / 268. הוראות תכנית תתל/ 28 / 268 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 28 / 268
07/07/2005	3366	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 7 / 115 / 6. הוראות תכנית 03 / 115 / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	03 / 7 / 115 / 6
01/08/1999	5001	4790	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 11 / 02 / 193. הוראות תכנית ד / 11 / 02 / 193 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ד / 11 / 02 / 193



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נתי לייזרוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נתי לייזרוביץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	11: 21 25/05/2021	נתי לייזרוביץ	25/05/2021	1	1: 1500	מנחה	בינוי
לא		11: 29 25/05/2021	ציון פוסטי	25/05/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תשריט על גבי תכניות הארציות והמחוזיות	08: 59 25/05/2021	נתי לייזרוביץ	25/05/2021	1	1: 50000	מנחה	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	מצב מאושר	13: 39 24/05/2021	נתי לייזרוביץ	24/05/2021	1	1: 1500	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מקורות- חברת המים הלאומית	אשקלון	אורט	32	08-6789700		neliyahu@ mekorot.co. il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		מקורות- חברת המים הלאומית	אשקלון	אורט	32	08-6789700		neliyahu@mekorot.c o.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264223		hagais@land.gov.il
אחר				מקורות- חברת המים הלאומית	אשקלון	אורט	32	08-6789700		neliyahu@mekorot. co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נתי לייזרוביץ		תהל מהנדסים יועצים בע"מ	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	5	03-6924406		NattyL@taha l.com
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6288027		elka- ltd@zahav.ne t.il
	מהנדס	ארנון לביא	362	תה"ל יועצים מהנדסים בע"מ	אור יהודה	יהדות קנדה (2)	5	03-6924369		ArnonL@tah al.com
	יועץ תחבורה	ציון פוסטי		ארצי הנדסה	אזור	העליה השניה (3)	43	03-9504351	03-6227876	Arzi.eng@g mail.com

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4, באר שבע.

(2) כתובת: רח' אריק איינשטיין 5, אור יהודה.

(3) כתובת: רח' העלייה השנייה 43, ת.ד. 58002, אזור 15070.



מנהל הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**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
תחנת שאיבה	תחנת שאיבה מתקן המשמש להגברת לחץ מים לצורך הזרמתם.

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 תיכנונית להרחבת תחנת שאיבה קיימת לרבות מתקנים הנדסיים ותשתיות הדרושים לטיפול התחנה ודרך גישה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית ודרך לקרקע המיועדת למתקן הנדסי.
2. הסדרה סטאטוטורית של דרכי גישה לכיוון תחנת השאיבה ובריכת המים.
3. קביעת תכליות, הוראות, זכויות ושימושים, הגבלות ומגבלות בנייה.
5. הגדרת הנחיות והוראות פיתוח.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
קרקע חקלאית	15 - 13
דרך מאושרת	3, 2
דרך ו/או טיפול נופי	10 - 6
שביל	5, 4
מגבלות בניה ופיתוח	12, 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך ו/או טיפול נופי	10, 7, 6
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3, 2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגבלות בניה ופיתוח	12, 11
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	15 - 13
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	5, 4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,290	0.98
דרך מאושרת	48,100	36.40
מגבלות בניה ופיתוח	425	0.32
קרקע חקלאית	82,180	62.20
שביל	138.2	0.11
<b>סה"כ</b>	<b>132,133.2</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,107.11	0.84
דרך מאושרת	48,064.05	36.38
מגבלות בניה ופיתוח	447.43	0.34
מתקנים הנדסיים	6,321.44	4.78
קרקע חקלאית	75,878.05	57.43
שביל	305.22	0.23
<b>סה"כ</b>	<b>132,123.3</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח המיועד לתחנת שאיבה למים יכלול את כל הציוד הדרוש לתיפעול תחנת השאיבה על כל מתקניה. חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים (כדוגמת כלור ופלואור, אמוניה, חומצה גופרתית) ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור (לחירום), מאצרה ומיכלי דלק, אמצעי מיגון אקוסטיים, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון התחנה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, מגופים ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, מתקני ומערכות דיגום, אנטנות לשידור וקליטת נתונים לצרכי הפעלת המתקן, דרכי גישה ודרכים פנימיות, מבני עזר נלווים לצורך תפעול המתקן וכל הדרוש לתפעול הקידוח ותחנת השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בתחום קרקע חקלאית תותר רצועת תשתיות תת קרקעיות להעברת קווי מים בקטרים העולים על 64" וכן מתקנים נלווים לצורך תפעול המערכת והגברת אמינות אספקת המים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בתחום זה תותר זיקת הנאה להולכי רגל ולמעבר ברכב.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. הדרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ותיכלול את מתקני הדרך הדרושים לשם כך. ב. בתחום הדרך תותר העברת תשתיות ומתקני מים לצורך תפעולה של המערכת. בתחום הדרך תותר העברת קווי מים בקטרים שונים וכן רצועת תשתיות קרקעיות להעברת קווי מים בקטרים העולים על 64" וכן מתקנים נלווים לצורך תפעול המערכת והגברת אמינות אספקת המים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בתחום זה תותר זיקת הנאה להולכי רגל ולמעבר ברכב.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח זה מיועד להרחבת דרך לטיפול נופי לרבות הצבת עמודים, הסדרת שיפועים, גינון, נטיעות ניקוז וכן כל הדרוש לטיפול בשולי הדרך. בתחום השטח המיועד לדרך ו/או טיפול נופי יותרו כל השימושים הנדרשים למעבר כלי רכב</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
	והולכי רגל ואת כל מתקני הדרך הדרושים לשם כך.
	בתחום הדרך ו/או הטיפול הנופי תותר העברת קווי מים בקטרים שונים וכן רצועת תשתיות קרקעיות להעברת קווי מים בקטרים העולים על "64 וכן מתקנים נלווים לצורך תפעול המערכת והגברת אמינות אספקת המים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בתחום זה תותר זיקת הנאה להולכי רגל ולמעבר ברכב.
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתחום זה תותר העברת קווי מים ותשתיות בקטרים שונים.
	בתחום הדרך ו/או הטיפול הנופי תותר העברת קווי מים בקטרים שונים וכן רצועת תשתיות קרקעיות להעברת קווי מים בקטרים העולים על "64 וכן מתקנים נלווים לצורך תפעול המערכת והגברת אמינות אספקת המים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בתחום זה תותר זיקת הנאה להולכי רגל ולמעבר ברכב.
<b>4.6</b>	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתחום שטח זה לא תותר כל בנייה , למעט חנייה דרך שירות מתקני תשתית עבודות עפר הנחוצות לצורך הקמת ההפרדה המפלסית, הסדרת הניקוז, טיפול ושיקום נופי, ושימוש זמני לצורך דרכים לשלבי ביצוע הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אילו יהיו לצורך ובזמן ביצוע ההפרדה המפלסית. כל זאת בתיאום עם רכבת ישראל. ת
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b> בתחום זה תותר רצועת תשתיות להעברת קווי מים בקטרים שונים וגם העולים על "64 וכן מתקנים נלווים לצורך תפעול המערכת והגברת אמינות אספקת המים.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בתחום זה תותר זיקת הנאה להולכי רגל ולמעבר ברכב.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
0	0	0	0	1	9		38	2800	200	300	300	2000	5254.52	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

אנטנת פיקוד לתפעול מערכות המים לא תחשב בשטחים הללו ולא תהיה כלולה בגובה המבנה כמפורט לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



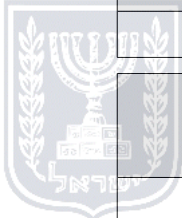
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה ו/או הרשאות לביצוע יינתנו בתיאום עם חברת נתיבי ישראל ומשרד הבריאות.

**6.2 דרכים****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב**

1. כאשר יסלל המסלול הדרומי של דרך 25, ברצועת הדרך הדרומית, תבוטל דרך הגישה, המסומנת כ"זיקת הנאה" לבריכת המים, ותוסדר דרך חלופית, שאינה במפלס דרך 25.
2. עם סלילת המסלול הדרומי של דרך 25 ברצועת הדרך הדרומית, תוסדר דרך הגישה לתחנה לפי העקרונות המוצגים בנספח התנועה ובתיאום עם חברת נתיבי ישראל. חציית דרך הגישה למתקן תחצה את דרך 25 במפלס שונה ממפלס דרך 25. כמו כן, חיבור דרך הגישה להפרדה המפלסית של מושב נבטים הקיים בשלב א' יבוטל, ויוסט אל מדרום למסלול הדרומי של דרך 25.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14