

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
29.12.2011

**נתקבל** הוראות התוכנית

תוכנית מס' 30/134/03/5

שם תוכנית: הסדרת דרך גישה מוטורית למגרשי מגורים ברח' צבר

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: באר שבע  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

עיריית באר-שבע  
אגף התכנון  
01-12-2011

מס' 44508446  
1.1.12

#### אישורים

הפקדה	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
	<p>משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החקיקתית ביום:</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p> <p>           יו"ר הוועדה המחוזית: <i>[Signature]</i>            תאריך: 18/12/11         </p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 30/134/03/5            נורסמה בלקוש המרסומים מס' 6390            מיום 13/12/11</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

שכונת נווה נוי, הוקמה בשנות החמישים בבאר שבע. ברח' צבר שבשכונה הוקמו מגורים, שכללו משקי-עזר בחלקם האחורי. במרוצת השנים חולקו המגרשים וחלקם האחורי הפך למגרשי מגורים עצמאיים, שכללו כניסות דרך חזית המגרש הפונה לרח' צבר.

מטרת התוכנית – הסדרת כניסה למגרשים אחוריים באמצעות דרך כניסה מוטורית. מאחר ודרך הכניסה, מהווה חלק מחורשה הסמוכה לדרך הע"ל המוגדת בחלקה כ"שצ"פ" ובחלקה "שטח לבידור", התוכנית מטפלת גם בחורשה זו.

בשנותיה הראשונות של באר שבע, דרך הע"ל היתה הציר היחידי שעבר דרך ב"ש (ומעל נחל באר שבע) ודרומה. באותם ימים החורשה הנמצאת בשולי דרך הע"ל הוותה נקודת ציון ושטח לפיקניקים לנוסעים דרומה. החורשה מכילה עצי אשל ותיקים המיועדים לשימור כערך נופי.

התוכנית מיעדת חלק מהשטח לשצ"פ ומסדירה את הכניסות למגרשים האחוריים. החורשה כוללת באר מים עתיקה, אחת מבארות המים שנותרו בעיר בסמיכות לנחל באר שבע. כיום, גוף הבאר מכוסה ע"י סורג מתכת אטום ומעליה נותר שריד בנוי חלקי למערכת השאיבה. הבאר מתוכננת לשימור כמתקן חקלאי-הסטורי במסגרת החורשה. מיקום הבאר וסמיכותה לנחל באר שבע, יאפשרו לשלב אותה בתוכניות שימור בארות, פיתוח ותיירות המתוכננות לאורך נחל באר שבע.

בהתאם למבא"ת, נבחר יעוד מתארי של אטרקציה תיירותית, הנובעת מזיקה ליעוד השטח המאושר ("שטח לבידור"), הפוטנציאל התיירותי של הבאר לשימור והחורשה, והקרבה לפארק נחל באר שבע. ליעוד זה תוכן תכנית מפורטת.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת דרך גישה מוטורית למגרשי מגורים ברח' צבר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
30/134/03/5	מספר התוכנית		
15,032 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
27.11.2011	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי סעיף בחוק</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
  - קואורדינטה X 571350
  - קואורדינטה Y 180450
- 1.5.2 תיאור מקום בין רח' צבר לרח' הע"ל שכי נווהנוי
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע
  - התייחסות לתחום הרשות הנפה
  - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית באר שבע נווה נוי
  - יישוב שכונה רחוב מספר בית
  - בין רח' צבר לרח' הע"ל לר.

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38007	רשום	חלק מהגוש	לר.	3
38008	מוסדר	חלק מהגוש	לר.	91, 92
38009	מוסדר	חלק מהגוש	לר.	2
38254	מוסדר	חלק מהגוש	35-40, 43	2, 41, 42
38255	מוסדר	חלק מהגוש	לר.	87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/134/03/5	1ב

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלונטי
-----------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31/08/1978	2464		שינוי	3/134/03/5
25/09/1987	3454		שינוי	10/134/03/5
			כפיפות	תמ"א 4/ב/34

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לוין אדריכלים	27.11.2011	-----	16	-----	מחייבות	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לוין אדריכלים	27.11.2010	1	-----	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מגה מדידות	08.12.2011	-----	1	-----	מחייב	טבלת הקצאות התוכנית
	ועדה מקומית	ירון-ארי	06.12.2011	1	-----	1:250	מנחה ומחייב לעניין הסדרת דרך גישה מוטורית למגרשי מגורים, חניה ציבורית ומיקום עצים לשימור	נספח פיתוח, הסדרי תנועה וחניה
	רעית, מהנדס העיר ב"ש	אדרי מלמר נאור	יוני 2010	-----	39	משתנה	-----	תיק תיעוד

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6406460		08-6463650	ככר מנחם בגין 15, ב"ש	מס' תאגיד	עיריית באר שבע				

זום במפעל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6406460		08-6463650	ככר מנחם בגין 15, ב"ש	מס' תאגיד	עיריית באר שבע				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
	08-6264266		08-6264333	רח' חנקיה 4, קריית הממשלה, ב"ש	מס' תאגיד	רשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל				
	08-6264266		08-6264333	רח' חנקיה 4, קריית הממשלה, ב"ש	מס' תאגיד	רשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
levin@levin-arc.co.il	08-6466989	054-7772696	08-6466999	הגת 2, פארק תעשייה עומר	מס' תאגיד	לוי אדריכלים	27979	51614113	אבינעם לוי	אדריכל ובונה ערים	
varonari@netvision.net.il	08-6270140	050-5236233	08-6239363	יהודה הנחתום 4, ב"ש	מס' תאגיד	לוי אדריכלים	22879	706812	נחמיה ארי	טף	
ms_mega@bezeqint.net	08-6236355		08-6286074	יהודה הנחתום 4, ב"ש	מס' תאגיד	מנה מידות	826		ליאונרד ציארגינאק	מועד מסמך	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שטח עתיקות מוכרז	כהגדרתו בחוק העתיקות
מבנה לשימור	בור, באר או מתקן שאיבה המיועד לשימור
אטרקציה תיירותית	מבנה או שטח המהווה מוקד משיכה לפעילות הקשורה בבידור וזמן פנוי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת דרך גישה מוטורית למגרשי מגורים ברח' צבר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לבידור" ל"אטרקציה תיירותית".
- ב. שינוי יעוד הקרקע מ"שצ"פ" ל"דרך משולבת", ל"שביל".
- ג. שינוי יעוד הקרקע מ"שצ"פ" ל"דרך מוצעת" להרחבת הצומת.
- ד. שינוי יעוד מ"אזור לבידור", "שצ"פ" ל"חניון".
- ה. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ו. קביעת זכות מעבר לרכב למגרשים אחוריים ברח' צבר.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ח. קביעת הוראות לשימור חורשת עצים מוגנים או העתקתם.
- ט. קביעת הוראות בדבר שימור באר מים.
- י. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- יא. שימור חורשת עצים מוגנים ושימור באר מים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	15,032
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אטרקציה תיירותית	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חדרים	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	0	מ"ר	
שטח ציבורי פתוח	ל.ר.	+270	+270	0	מ"ר	
עבור סככות הצללה ומצללות						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

שימור מבנה	תאי שטח כפופים		זיקת הטאח	תאי שטח	יעוד
	שימור עצים או העתקים	עתיקות			
101	101	101	101	102, 101	שטח ציבורי פתוח
				103	שביל
				201	אטרקציה תיירותית
				301	חניון
				401, 402	דרך מאושרת
				403	דרך מוצעת
				404	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	יעוד
19.25	2,701	7,055	שטח ציבורי פתוח	47.17	שטח ציבורי פתוח
	192				
16.82	2,529		שביל		
	3,435				
22.85	3,435		אטרקציה תיירותית		
3.57	536	3,435	חניון	22.76	אזור ביזור
	159				
37.51	4,383	4,542	דרך מאושרת	30.10	דרך מאושרת
	26				
	1,071				

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תא שטח 101, 102)
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	שטח זה ישמש לדרכי גישה לתאי שטח למגורים ברח' צבר, חניות ציבוריות, שטחי גינון, נטיעות שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקנים לאכילה בחיק הטבע, סככות הצללה, מצללות (פרגולות), ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתית ציבורית וכד'. השצ"פ כולל באר מים המיועדת לשימור, שהטיפול בה יהיה בהתאם להוראות ס' 4.7.2, 6.1 ו 6.4 להלן.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	תותר גישה דרך שצ"פ 101 לתאי שטח ולחניה בתאי שטח למגורים, הגובלים בשצ"פ 101, בכפוף להסדרי גישה וחניה ולמערכת תשתית, שיאושרו ע"י הועדה המקומית. מעבר לרכב לתאי שטח למגורים אחוריים הצמודים לשצ"פ יותר בתחום זכות מעבר כמסומן בתשריט.
ב.	השצ"פ כולל חורשת עצי אשל ותיקה המיועדת לשימור כערך נופי או להעתקה. הטיפול בחורשה יהיה בהתאם להוראות "נספח פיתוח, הסדרי תנועה וחניה".
ג.	פיתוח נופי – בשצ"פ יותר פיתוח נופי בהתאם להוראות נספח פיתוח, הסדרי תנועה וחניה.
ד.	שימור עצים מוגנים – לא תותר עקירת עצים המסומנים כ"עצים לשימור" אלא אם כן הוגשה בקשה לכך לועדה המקומית ואושרה על ידה.
ה.	יזום התוכנית ינקוט בכל הפעולות המפורטות בנספח, על מנת לשמר את העצים המוגנים בזמן ביצוע עבודות הפיתוח ו/או עבודות שימור הבאר והן על ידי טיפול מתמשך בהם.
ו.	עצים להעתקה – תותר העתקת עצים המסומנים בנספח כ"עצים להעתקה". ההעתקה תבוצע ע"י או בפיקוח מח' הנטיעות של הרשות המקומית בהתאם להוראות מי שהוסמך לכך ע"י מהנדס הרשות המקומית (אדריכל נוף, אגרונום וכד').
ז.	סככות הצללה תהינה מצללות (פרגולות), סטויין ומקמרות (ארקדות) שיבנו מחומרים קלים ללא קירות בהיקפן לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.2	שם ייעוד: אטרקציה תיירותית (תא שטח 201)
4.2.1	<b>שימושים</b>
	יתרו שימושי קרקע בשטח זה לצורך פעילות הקשורות בבידור וזמן פנוי.
4.2.2	<b>הוראות</b>
	א. תותרנה תכליות הקשורות בנופש פעיל: שבילים, מתקני משחק, סככות הצללה, פינות ישיבה ופיתוח בהתאם ל תוכנית מפורטת נפרדת שתוגש למגרש זה.
	ב. בתא שטח זה לא תותר פעילות אשר תהווה הפרעה או מטריד לשכונת המגורים הסמוכה.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שביל (תא שטח 103)</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל ולכלי רכב לתאי שטח למגורים אחוריים ברח' צבר ומקומות חניה לאורחי תאי השטח למגורים האחוריים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	יותר מעבר לצורך גישת הולכי רגל וכלי רכב לתאי שטח למגורים אחוריים ברח' צבר, דרך שביל 103.
<b>ב.</b>	גישה לרכב תבוצע ע"י פיתוח המשלב גישה לרכב וגישה להולכי רגל ומקומות חניה לשימוש אורחים, בהתאם להוראות ולסימון "נספח פיתוח, הסדרי תנועה וחניה".
<b>ד.</b>	חומרי בניה וגמר למסעות, דרכי גישה, מדרכות ושבילים, יאושרו בבקשה להיתר בניה ע"י הועדה המקומית.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרכים (תא שטח 401, 402, 403)</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש לסלילת דרך ציבורית, חניות, מדרכות, גינון ונטיעות, מערכות ניקוז ומעבר מערכות ומתקני תשתית ציבוריים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	רוחב ותוואי הדרך יהיה לפי המסומן בתשריט.
<b>ב.</b>	הגשת תוכנית פיתוח הכוללת הסדרים ופרוט גישה לתאי שטח למגורים אחוריים, לאישור הועדה המקומית.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת (תא שטח 404)</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש להקמת דרך משולבת, הכוללת בתחום כל זכות הדרך מסעות, חניות, גינון ונטיעת ריהוט רחוב. כמו כן תותר הקמה ומעבר של מערכות תשתית ציבוריות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	לא תותר כל בניה בשטח דרך משולבת.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: חניון (תא שטח 301)</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כמקומות חניה ציבוריים למבקרים בשצ"פ ובבאר לשימור.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	החניה תתוכנן לפי תקן חניה בתוכנית מתאר באר שבע ו/או עפ"י תקן ארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
<b>ב.</b>	לא תותר כל בניה בשטח החניון.

<b>4.7</b>	<b>מבנה לשימור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה מצויה באר מים המיועדת לשימור.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	בשטח התוכנית קיימת באר מים מהתקופה העות'מאנית – מנדטורית אשר אינה מוגדרת עתיקה על פי החוק אלא אתר היסטורי. להלן הוראות לשימור באר המים:
<b>א.</b>	מטרת השימור – החזרת באר המים לצורתה החיצונית והתפעולית המקורית, לרבות התקנת מתקן שאיבה עליה (דוגמת מתקני השאיבה "הסטוריים" באזור, והנגשתה לביקורי מבקרים.
<b>ב.</b>	תוכן תוכנית לשימור באר המים. התוכנית תוכן בהתאם להוראות להלן, ובהתחשב בתוכניות אחרות שאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ו/או הועדה המקומית, לשימור בארות בקרבת נחל באר שבע.
<b>ג.</b>	התוכנית תוגש לאישור ועדה מקצועית לשימור כמפורט בס' 4.7.2 א. לעיל.
<b>ד.</b>	תוכנית השימור תכלול סקר ותעוד הבאר, שיבוצעו בהתאם לחוברת "הנחיות לסקר ותיעוד אתרים לשימור" בהוצאת המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות והטכניון מכון טכנולוגי לישראל (דצמבר 1999 או מהדורה מאוחרת יותר).
<b>ה.</b>	חומרים: בניה, שיקום ושימור קירות בבאר יהיו מסוג, מחומרים ובעיבוד זהה לקירות ולחומרים המקוריים בבאר.
<b>ו.</b>	הריסה: תותר הריסת תוספת מאוחרות לבאר, שאינן מהוות חלק אינטגרלי מהבאר המקורית. לא תותר הריסת חלקים שיש בה כדי לגרום לשינוי באופי האדריכלי של המבנה. חלקים במבנה או מתקני שאיבה שאבדו, ניתן יהיה לשחזר או לחקות באופן שישתלבו במבנה הקיים.
<b>ז.</b>	לבאר יותקן שילוט הכוונה ושילוט הסבר. עיצוב וחומרים של השילוט יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
	תוספות בניה או אלמנטי פיתוח צמוד, יותרו אם לדעת מהנדס הועדה הם ישרתו את הדגמת המבנה בפני מבקרים או את רווחת המבקרים.
<b>ח.</b>	תותר התקנת גדר קבועה סביב הבאר, במידה וזו תאושר בתכנית השימור.
<b>ט.</b>	פעולות הצלה
	מהנדס הרשות המקומית רשאי להתיר בנית גדר סביב הבאר, מסוג ובמקום שיורה עליהם. כמו כן, רשאי לאשר פעולות הנדסיות לצורך חיזוק הבאר, הכל בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר) (2)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר (1)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לתחנת הקובעת							מעל לתחנת הקובעת	מתחת לתחנת הקובעת			
5	5	5	0	1	4	100%	---	---	---	270	---	---	270	101	שטח ציבורי פנוח
													...	201	שטח ציבורי פנוח
											תנוש תכנית מטריטת נפרדת				אטרקציה מיוחדות

- (1) מבנה לשימור - באר מים לשימור, איננה נזקקת לשטחי בניה.
- (2) קוי בניין לסככות הצללה ומצללות בתא שטח מס' 101. קו בנין קדמי 0 מתייחס לרחי הע"ל לנושא הפרגולות.
- (3) שטחים עיקריים בשצ"פ – עבור סככות הצללה ומצללות.

**6. הוראות נוספות****6.1 עתיקות**

כל עבודה בתחום בתחום עתיקות מוכרז, 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 המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה מקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.2 הנחיות כלליות לתשתיות**

התשתיות המתוכננות באתר, קווי חשמל, מים, תקשורת וקווי שפכים, תחוברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.

ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

רשת כבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים תתואם עם הרשויות המוסמכות.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.4 תנאים למתן היתרי בניה**

6.4.1 היתרי הבניה לתא שטח מס' 101 יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו. היתרי בניה ליעוד קרקע "אטרקציה תיירותית" ינתנו עפ"י תכניות מפורטות עתידיות.

6.4.2 אישור רשות העתיקות לגבי תוכניות הפיתוח בכל הנוגע לשימור באר המים שבתחום השצ"פ.

6.4.3 תאום עם קק"ל.

6.4.4 אישור מח' הנטיעות של הרשות המקומית לגבי הוראות הביצוע להעתקת עצים המסומנים ב"נספח פיתוח, הסדרי תנועה וחניה".

6.4.5 קבלת התייחסות פקיד היערות במידה ותבוצע העתקת עצים לשימור.

6.4.6 בקשה להיתר בניה לשימור באר המים תכלול בין היתר:

א. מפה טופוגרפית מעודכנת בקני"מ 1: 100 או 1: 250.

ב. תכניות מדידה של באר במים בקני"מ 1: 50 כולל חתכים וחזיתות.

ג. צילומים של באר המים וסביבתו הקרובה. הצילומים יכללו גם פרטים של הבאר הקיימת כגון מתקן שאיבה, שוקת, דיפון המעטפת וכד'.
ד. חוות דעת הנדסית לגבי יציבות הבאר וכן אפשרויות להעמסות בניה נוספות בסביבת הבאר הקרובה.
ה. חוות דעת מקצועית לגבי חשיבות הבאר מבחינה הסטורית, ארכיאולוגית ואדריכלית.
ו. סקירה של ההיסטוריה הפיסית של הבאר.
ז. שרטוטים והסברים מילוליים לפרטים בעלי חשיבות.
6.4.7 אישור הועדה המקצועית לשימור אתרים שליד הועדה המקומית ובהעדר ועדה כזו, ועדה מקצועית "אד-הוק" שתורכב מאדריכל הרשות המקומית, אדריכל בעל ניסיון בשימור מטעם הועדה המקומית ואדריכל מטעם "המועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות". אישור הועדה יהיה לכל תכנית הבניה שהוגשה, מקיימת את הוראות תכנית השימור.
6.4.8 לא תותר גישה לשצ"פ ולמגורים מדרך מס' 1.
6.4.9 שימור באר המים ו/או שימור חורשת עצים מוגנת אינם מהווים תנאי להוצאת היתר בניה ליתר השימושים המותרים לפי התכנית.
6.4.10 תנאי להוצאת היתר בניה לשצ"פ יהיה אישור הועדה המקומית לסככות הצללה לרבות חישובים סטטיים.

<b>6.5. חלוקה ורישום</b>
חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

<b>6.6. פיתוח סביבתי</b>
פיתוח סביבתי יבוצע בהתאם להוראות "נספח פיתוח, הסדרי תנועה וחניה". פיתוח במגרש 101 יותר אך ורק בצורה שתתאים מבחינה אדריכלית וסביבתית לשימור באר המים.

<b>6.7. ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום</b>
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחתול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א.	ביצוע חניות	
ב.	שימור המבנה	

### 7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: <i>וי. ק. נח</i>	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	עיריית באר שבע	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: אדר' אבינעם לוי	תאריך:	01.12.11
	תאגיד: לוי אדריכלים	מספר תאגיד:	

*חתימה: אדריכלים*  
 ס' 08-6466999 פקס: 08-6466989

יזם בפועל	שם:	חתימה: <i>וי. ק. נח</i>	תאריך:
	תאגיד: עיריית באר שבע	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות הפיתוח	מספר תאגיד:	

**מנהל מקרקעי ישראל**  
 חתימתו הינה לצרכי תהוות בלבד, אין בה כדי לקבוע כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח המיועד ליישום התוכנית.  
 מהאים: חתימה: חתימתו זו באה במקום חתימת בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת כל תווך ועפ"י כל דין.  
 דינו הטכני בגין חשפה, הכלל: חתימתו אין בהו על התכנית הכרה או הידאך כקוב הטכני כאמור ו/או יתור על זכותו לבסלו בעל הפרה ע"י מי יתור על שו והיותו על כל מה שכתב כאמור ועפ"י כל דין וחרת הצומדת לנו מקצ הטכני כאמור ועפ"י כל דין וכן החיטהנו ניתנה ע"י מנהל מקרקעי ישראל מינתל מקרקעי ישראל  
 01.12.11  
 חתמת תכנית תחילת הדריה



