

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
התכנית נקבעה טענה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

214/5
תאריך

תכנית מס' 486/03/7

תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

כפר הנוער אשל הנשיא

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

21.12.2014

נתקבל

דברי הסבר

כפר הנוער "אשל הנשיא" הוקם בשנת 1957 כמוסד חינוכי לאזור צפון-הנגב. חזון המייסדים של המוסד היה: הקניית חינוך לחקלאות והתיישבות לבני המתיישבים של האזור.

המוסד מהווה אכסניה לחינוך התיישבותי הכולל: בית ספר תיכון אזורי המפעיל מבני חינוך תרבות וספורט, פנימייה עם מגורי צוות הוראה בלווי ובקרת הנהלת הכפר. מופעל משק חקלאי הכולל משק חי מוקף שטחי עיבוד חקלאי, כמו כן פועלות חממות למחקר ופיתוח כבתי גידול של צמחים בתנאי סביבה והשקיה מבוקרים. תכנית המתאר המוצעת כוללת תשריט על כל שטח המשבצת החקלאית בהיקף של כ- 4,200 דונם ומתוכם מילואה לאזור ה"מחנה" בשטח של כ- 1,200 דונם ברמת פירוט של ק.נ.מ 1:2,500.

להלן הנושאים העיקריים המובאים לטיפול בתכנית זו:

1. קביעת אזורים ויעודי קרקע בתחום שטח ה"מחנה" שברובו ביעוד שטח מוסד והמרחב הסובב הוא חקלאי. חלוקת אזור ה"מחנה" המתואר כשטח למוסד למתחמי תכנון המייעדים שימושי קרקע אופייניים לכל מתחם בד בבד עם שילוב צרכים כלליים של המוסד באותו מתחם.
2. התוויית מערכות דרכים פנימיות והסדרת חיבורים למערכות חוץ אל דרך ארצית - מס' 25- צומת "אשל הנשיא" ובדרום אל דרך אזורית מס' 1- כביש אופקים צומת שדה תימן, על דרך ארצית מס' 25.

3. התכנית קובעת 2 שלבי פיתוח:
- שלב א': בינוי ותכנון מחדש במספר מתחמים בתחום שטח ה"מחנה" הקיים, בהיקף בניה של 6,000 מ"ר (ראה פירוט בהוראות התכנית שלהלן) ו-1500 מ"ר לשימוש חקלאי – חממות ושרות.
- שלב ב': הרחבת הבינוי לכל המתחמים והקמת מתחמים חדשים בפלח המערבי של הישוב, ביצוע חיבורי דרך אל צומת הכבישים 25/31 ואל דרך אזורית 1- אופקים צומת שדה תימן.
4. במכלול הפעילות החינוכית של המוסד, החל מחינוך על יסודי, לימודי המשך במסגרת אקדמאית במכללה דרך מוסדות להשתלמות ופעילויות בתחומי החינוך והחינוך הגופני, מוביל כפר הנוער את דגל החינוך לערכי מעורבות חברתית בהתיישבות, לימודי איכות הסביבה וטיפוח יוזמה בשימוש באנרגיה חלופית, לצד לימודים עיוניים ולימודי תקשורת- פעילות זו מוצאת את ביטוייה במבנים ומתקנים בתחומי המוסד ובאזורי מבני המשק, בסביבת המגורים והפנימייה ושטחי אכסניה רלוונטיים.
5. המשבצת החקלאית בותרה ע"י תשתיות לאומיות כגון מסילת הברזל של רכבת ישראל קו באר- שבע אופקים נתיבות לאשקלון; וכן פרוזדורי חשמל וצינור גז עתידי אל מערב הנגב.
6. אגן הניקוז וההיקוות של ערוצי נחל פטיש ותפרח עשויים לשמש בעתיד אתר פוטנציאלי לאיגום נגר עילי למטרות נופש ובילוי ויתרום לטיפול נופי לגדות נחלים אלה. בנוסף, במשבצת הכפר לאורך הגבול עם מושב תפרח עד ערוצי הנחל מצויים פלחים ורצועות שטחי יער נטע אדם וצמחיה טבעית כמצוין בתמ"א 22. התכנית, בשיתוף הק.ק.ל מיעדת וקובעת אמות מידה לשימור וטיפוח אזורים אלה.
7. מתן פתרונות לתשתיות מים וסילוק שפכים יהיו מוסדרים ע"י הגורמים המוסמכים. לסיכום- תכנית זו מתווה מסלול לפיתוח והפיכת "אשל הנשיא" ליישוב ומוסד חינוכי בעל ערך סגולי רב המקרין על אזור הנגב הצפוני והמערבי מההיבט החינוכי ערכי לעבודה והחברה והיחס לסביבה וההתיישבות החקלאית.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965)

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי – שמעונים

תכנית מס' 486/03/7

תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

כפר הנוער אשל הנשיא

מגיש התוכנית: משרד החינוך - המינהל לחינוך התיישבותי
רח' השלושה 2, יד אליהו – תל אביב

בעל הקרקע: משרד החינוך - המינהל לחינוך התיישבותי
רח' השלושה 2, יד אליהו – תל אביב

עורך התוכנית: משה אורון – אדריכל ובונה ערים
מ.ע אורון בע"מ
רח' הגת 2, פארק התעשייה, עומר
טל: 08-6469065

מקור: נובמבר 2004
עדכון: ספטמבר 2014

אשל הנשיא

- 1. מחוז:** הדרום
- 2. נפה:** באר-שבע
- 3. המקום:** אשל הנשיא מ.א מרחבים
- 4. בעל הקרקע:** בעלות "מדינה" בחזקת משרד החינוך – המינהל לחינוך התיישבותי-
רח' השלושה 2, יד אליהו תל-אביב 61090,
ת.ד. 9419 טל': 03-6898686
- 5. מגיש התכנית:** משרד החינוך – המינהל לחינוך התיישבותי-
רח' השלושה 2, יד אליהו תל-אביב 61090,
ת.ד. 9419 טל': 03-6898686
- 6. עורך התכנית:** אדריכל משה אורון: מ.ע. אורון בע"מ, רישיון מס' 9860
הגת 2 פארק תעשייה, עומר, הגת 2 פארק תעשייה, עומר
טל': 08-6469065 פקס: 08-6900329
- 7. גושים וחלקות:**
- | | |
|---------------|-------------------------------|
| גוש: 400186 | חלקות בשלמות: 2 |
| | חלקי חלקות: 1,3 |
| גוש: 400092 | חלקות בשלמות: 1,3 |
| | חלקי חלקות: 2,4 |
| גוש: 400045 | חלקי חלקות: 2 |
| גוש: 50311 | לא מוסדר |
| גוש: 100229-2 | חלקי חלקות: 2,4 |
| גוש: 100243-1 | חלקי חלקות: 4-6,9,12 |
| גוש: 100243-2 | חלקות בשלמות: 1-6,10-13,15-23 |
| | חלקי חלקות: 7-9,14 |
| גוש: 100235 | לא מוסדר |
| גוש: 100243 | לא מוסדר |
- 8. שטח התכנית:** 4193 דונם

9. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' 486/03/7 תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים".
- אשר תחול על השטחים הכלולים בגבולות המסומנים ומצוינים בתשריט.

10. מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- (א) 17 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- (ב) תשריט ערוך בקנ"מ 1:5,000
- ותשריט מלואה בקנ"מ 1:2,500
- (ג) נספח מים וביוב בקנ"מ 1:2,500-1 מנחה
- (ד) נספחי תנועה ודרכים (תנוחה וחתכים) בקנ"מ 1:2500, 1:250-1-מנחה.

ה) נספח ניקוז (תרשים 2+ תרשים 3) בקו"מ 1:5,000-מנחה
ו) נספח עצים בוגרים

11. מטרות התכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית לכפר הנוער והמוסד החינוכי אשר הנשיא ע"י שינויים ביעודי הקרקע משטח חקלאי לשטח מוסד, מבני משק, שפ"פ, שטח משולב נופש תיירות ופרטי פתוח, שטח ספורט, שטח לנופש פעיל ודרכים.
- ב. שינויים בקו בניין בתחום דרך ארצית מס' 25, בהתאמה למיקום בניינים קיימים.
- ג. יצירת מתווה להסדרת דרכי נגישות אל הישוב וכן חציה בהפרדה מפלסית של מסילת הרכבת.
- ד. חלוקת שטח המוסד למתחמי תכנון.
- ה. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה בכל יעודי הקרקע.
- ו. קביעת שימושים ותכליות בכל מתחם עפ"י יעודי הקרקע השונים.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע.

12. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית: תמ"מ 14/4 שינוי 23, תת"ל 14/4 שינוי 34, תמ"א 34 ב/5, תמ"א 1/37 א/1, וכפיפות לתמ"א 37 ותמ"א 37/1 המאושרת.
כמו כן: כפיפות ל- תכנית מס' דר 7/ גזחל/110.

13. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

14. תכליות ושימושים:

השימושים המותרים לשטחים עיקריים ומטרות שרות בתחום התכנית, יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992 ויפורטו במתחמי תכנון בצירוף נספח בינוי באישור הוועדה המקומית.
מתחמי תכנון: משבצת המקרקעין של המוסד החינוכי בשטח כולל של כ-4000 דונם מחולקת ל- 38 מתחמי תכנון (המתחמים כוללים שטחי המחנה ושטחים חקלאיים של המוסד). המתחמים משמשים תאי שטח ומהווים כלי עזר ארגוני תכנוני בלבד במטרה לפשט ולהקל במתן הוראות בינוי ושימושי קרקע תוך יצירת התייחסות לגבולות ושטח המתחם.

14.1 שטח למוסד:

המרקם הבנוי של אזור שטח מוסד יכלול הקמת מבנים לשימושים שונים שתפקידם לשרת את ייעודו ומטרתו של המוסד כמערכת חינוכית אזורית.
המתחם מהווה מסגרת תכנונית לשימושים המותרים בגבולותיו ולפעילות הנעשית בתחומו. אין תת חלוקה למגרשים והפתרונות הסטטוטוריים יתבטאו בתכניות בינוי מחייבות למתחם.
המוסד מהווה אכסניה ובסיס להקמתם והפעלתם של מבנים ומתקנים להוראה ולמידה במסגרת כתות לימוד עיוניות, מנהלה, מגורי פנימייה ומגורי סגל המוסד, וכן מפעלים המשרתים ומעשירים את הפעילות החינוכית. יותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות ושימושים. יתרה מזו, מתקני ההוראה ישמשו להקמת מערכות סמך לעזרי ההוראה ולמידה כגון:

- (א) **מערכות הוראה:** אתרים לבינוי מערכות הוראה והשתלמות לסגל ההוראה ונוער, העשרה למחוננים ותלמידי אינטגרציה, במסגרת כתות לימוד לעיון ולתרגול, אולמי הרצאות ואירוח מוזמנים.
- (ב) **מעבדות:** הקמה והפעלה של מעבדות למדעי טבע, כתות ללימודי מחשב, ספריות עיוניות ואורקוליות, אולפני שידור והקלטה של רדיו, טלוויזיה וקולנוע ובכלל זה חדרי עריכה ללימודי תקשורת, עיתונות, סרטי וידיאו וסרטי קולנוע ועוד.
- (ג) **חינוך גופני:** מתקנים לפיתוח החינוך הגופני וקיום פעילות בענפי ספורט שונים בתחום הפרט והקבוצה ע"י הקמת מגרשי ספורט פתוחים ומקורים במבנים ואולמות סגורים עבור מקצועות ההתעמלות, משחקי כדור למיניהם. כמו כן טיפוח הספורט התחרותי באתלטיקה, השחייה ועוד.
- (ד) **אומנויות:** במסגרת העשרה זו יינתנו הכלים והשטחים המתאימים ללימודי האומנויות הן בתחומי המוזיקה, המחול, התיאטרון והאומנות החזותית (ציור, פיסול, גרפיקה וכדו'). פעילות זו תגובה ע"י הקצאת חדרי לימוד, אימון ותרגול ליחיד ולרבים, וכן מתן במה לתצוגה ומופעים לקהל.
- (ה) **אירועי תרבות וכנסים:** מפעלי תרבות: אזור לקיום אירועים ומופעים מיוחדים לקהל צופים רחב ע"י יצירת אמפיתיאטרון עם מתקני במה עם האביזרים האקוסטיים הנלווים, מלתחות למופיעים, שירותים ושטחי אחסון לעזרי במה ותאורה, התקנת מקומות ישיבה מבוקרת וחופשית, הקצאת שטחי חניה, נגישות וסידורי בטיחות לקהל והתייחסות למניעת רעש והפרעות אקוסטיות- הכל עפ"י הנחיות היועצים הנוגעים בדבר.
- אולם תרבות: הפעלת מבנה אולם קיים לכ- 800 מקומות ישיבה כולל חדרי ספח ושירותים וכן הקצאת מקומות חניה עפ"י תקן.
- הקמת גלריה לתצוגת עבודות ויצירות תלמידים ואמנים מהאזור בתחום יצירת האמנות החזותית- כגון ציור, צילום, פיסול, מלאכת מחשבת, הדפסים, קדרות ועוד.
- יותרו הקמה והפעלה של מרכז מבקרים לימודי.
- (ו) **מנהלה ושירותים:** קביעת אזורים, מבנים קיימים ועתידיים המשרתים את צרכי הישוב- קרי, תושבי המקום, תלמידי ועובדי המוסד, וכן אורחים וקבוצות מחזוריות השוהים בכפר במסגרת עונתית. המבנים הנ"ל ישמשו למשרדי הכפר, מטבח וחדר אוכל מרכזי, מרפאה, מכבסה, צרכניה, קפיטריות בישוב ובבית הספר.
- (ז) **מגורי סגל:** בתחום שטח 'המחנה' של הכפר קיימים מספר ריכוזים למגורים במקומות שונים, התכנית מציעה להקצות 2 מתחמים בהם ישמש מרכז הכבוד לאזור מגורים. יותר הקמת מבנים צמודי קרקע חד משפחתיים, דו משפחתיים, קוטג'ים טוריים- הכל עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- באזור זה יותר מתן פתרון חניה מרוכז או יחידני, בניה בקומה אחת או 2 קומות, ישמר האופי הכפרי הן בבחירת הסגנון והן בחומר הבניה וקביעת גובה המבנים. במסגרת הבינוי יינתנו הפתרונות לשרותי החינוך והרווחה, ושטחים פתוחים למשחקי ילדים ולציבור. הבינוי יבוצע על רקע פיתוח שטח וטיפוח נוי ונוף.
- (ח) **מגורי תלמידי פנימייה ומגורים מיוחד (למדריכים):** יותרו הקמתם של מבני פנימייה חדשים והפעלתם של הפנימיות הקיימות במתכונת התואמת את מדיניות המוסד החינוכי, הן במספר התלמידים ובאופי המגורים הקיים והמוצע לפנימייה. בתחום הפנימייה יותר בין היתר לצד המגורים, לקיים פעילות חברה, לימודים והעשרה. במסגרת טיפוח החיים הקהילתיים יושם הדגש להקניית "סביבה - ביתית" ועם זאת בקרה והדרכה צמודה לקיום מסגרת בסימן החובות והאחריות למקום. בינוי פנימייה, אכלוסה והפעלתה יתבססו על תכנית בינוי מאושרת.
- (ט) **נופש:** יותרו הקמתם והפעלתם של אתרים ומתקנים לאירוח מחזורי תלמידים ונוער יהודי מהתפוצות, ילדים ונוער מקומי וכן קבוצות טיפוליות של בני נוער עם מוגבלויות פיזיות למיניהם. יותר לקיים אירוח במסגרת סמינרים והשתלמויות למבוגרים- לפרקי זמן עונתיים.
- (י) **אכסניה ופעילויות נוער:** פעילות זו תחת מגוון הפעולות של המוסד תתרכז במתחם מרוחק אשר יאפשר את הפעלת המבנים והמתקנים באופן עצמאי ונפרד משגרת חיי המוסד תוך הקפדה על שמירת הפרטיות והשקט של הדיירים במגורי הסגל והפנימייה של תלמידי החוץ.
- נספח הבינוי למתחם זה יכלול מתן פתרון הנגישות, המרחקים המתאימים למניעת העברת רעש תוך שילוב הבינוי בנטיעות בתאום עם רשויות הקק"ל.

- (יא) **מכללה:** מתחמים 13,14,15 .
 יותרו הקמתם של בניני לימוד, מתקנים להוראה כגון: אולמי הרצאות וסדנאות הדרכה, ספריות, מעבדות, "חממות" למחקר (בקרוי מזוגג בזכוכית או חומר שקוף אחר), משרדי מנהלה, מרכזיות לתשתיות כבלים ותקשורת, מחסני שרות, וכן הפעלת מזנונים, חדרי אוכל (מנזה) וכל השירותים הנלווים .
 האתר כולו יפותח ויוקם על רקע תכנית בינוי כללית ופרטנית אשר תאפשר פיתוח בשלבים. התפיסה הארגונית והתכנונית של האתר תהייה מבוססת על יצירת 'קמפוס' וקריה ללימוד ומחקר .
 תוכנית הבינוי תבטיח שמירת אופי כפרי של המוסד.
 (יב) **"מתקן ואטלנד לימודי":** יותר ביצוע של כל העבודות הנדרשות עפ"י הוראות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. כל המתקן לצרכי לימודים בלבד.
 שטח המתקן יגודר בגדר היקפית ובגובה על פי אישור בטיחות.
 (יג) **מתקנים הנדסיים:** בתחום כל שטח המוסד והשטח החקלאי תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים ומבנים למחקר והדגמה של "הנדסה ירוקה" התואמים את כללי "הבניה הירוקה" ואת חוקי התכנון והבניה.
 (יד) **מחלף מתוכנן:** בתחום שטח הרצועה לתכנון של המחלף, לא תותר בניה וחניה.

פירוט המתחמים באזור זה:

- מתחמים 1;2;3;4;8;4א;8 - מבני חינוך תרבות וקהילה:**
 יותרו כל השימושים המפורטים לעיל. בנוסף יותרו עבודות פיתוח כגון: נטיעות גנים וחורשות, סלילת דרכים וחניונים ושבילים וכן העברת מערכות ותשתיות.
 בין היתר תותר בנייתם ושימושם של הבניינים הבאים:
 א. מבני הוראה ולימוד, אולם תרבות ומועדון תלמידים, קפיטריה ומזנון, אולם מופעים והרצאות וכדו'. במתחמים 8, 4א' יותר מגרש ספורט לכדורגל עם מסלולי אתלטיקה לאימון.
 ב. אולפני רדיו וטלוויזיה - אולפן הפקות וידאו, אולם ספורט ומגרשי משחק כדורסל וכדו'. (מתחם 3 ו-4)
 ג. איזור מגורי פנימייה (מתחם 4א', 4) .

- מתחמים 2;5;6 - בנייני ציבור, מגורים ומשק:**
 על מתחמים אלה יחולו כל הוראות השטח למוסד למעט הקמת מבנים סלולריים. לא תותר הקמה והפעלה של מבנים העלולים לגרום לרעש או כל מפגע אחר הפוגע באיכות הסביבה ושגרת החיים במקום.
מתחם 5: אתר המשמש למטרות שרות, אחסון וסדנאות לחרשי אומן. במקום זה יותר הקמתן של מסגריה, נגריה, מוסך לתיקוני רכב וכדו'. כמו כן יהיו באתר זה שטחי אחסנה לצרכי המשק וצרכניה למכירת מזון ומצרכים.
מתחם 6: תותר הקמתם של בנינים לשרות מטרות ציבוריות, קהילתיות של המוסד הן לפעילויות חברתיות ושירותים כגון: חדר אוכל ומטבח מרכזי, והן לקיום הלכות דת כגון: בית כנסת ומבנים המיועדים לחינוך, לימוד ותרבות כגון: סדנא לאמנות חזותית, כתות להשתלמות מורים ותלמידים, מגורי סטודנטים ומתקנים לספורט ופעילות גופנית.

- מתחמים 7;9;9א - מגורים א':**
 במתחמים אלה לא תותר חלוקת מגרשים והפרדת גינות וחצרות באמצעות בנית גדרות או קירות למיניהם וישמר אופי הבינוי כמרקם פתוח*.
 החניה תשולב עפ"י נספח פיתוח נוף, הכל בהתאם להחלטות הנהלת המוסד, מקומות החניה יוקצו עפ"י תקן, התקף בעת מתן היתרי בניה.
 (*) מגרשים לבנייני חינוך (גני ילדים, פעוטונים, מעונות) יותר לתחום בגדר למטרות בטיחות בלבד.

מתחמים 6;7;8;11 – מגורים מיוחד ופנימייה:

אזור זה מיועד למגורי סגל, הפועלים במסגרות המוסד החינוכי ההתיישבותי, יותרו מגורים לאוכלוסיית סטודנטים, מדריכים זמניים וסגל אורח במבני הוסטלים, אכסניית נוער ומבנים דוגמת החברה להגנת הטבע. הכול עפ"י החלטות הנהלת המוסד ולפי צרכיו (ראה סעיף 14.1 ס"ק י' לעיל). החניה תהיה במגרשים מרוכזים בצמוד לבתים לפי תקן חניה ארצי ובהתאם לנספח בינוי מאושר.

מתחמים 11,12 – אזור השתלמויות ובית הארחה לסמינרים:

מתחם 11א: מתחם זה יכלול שטח מבונה להקמת מבנה בית הארחה לסמינרים לימודיים ולהשתלמויות מורים ונוער. המבנה יותאם לטופוגרפיה הקיימת בחתך מדורג. גובה המבנה לא יעלה מעל 3 קומות מפני גובה פני קרקע עליון של המתחם. כמו כן יוקצה שטח לגן מרכזי הגובל למתחם 10 ויכלול שטחי ייעור, גינון ונטיעות, פיתוח נופי, שבילים, פינות ישיבה, אזורים מוצללים, מתקני מים לשתייה ולנוי, כלובים לציפורים ופינות חי וכדו'. בשטח זה תותר הקמת מבנים לשירותים ציבוריים ואחסון לצרכי תחזוקה בשטח עד 40 מ"ר.

מתחם 12: באזור זה תותר הקמתם של מבנים למטרות לימוד כגון: אולמי הרצאות, סדנאות חינוך וכיתות לימוד, ספריות, חדרי עיון וכדו'.

14.2 שטח פרטי פתוח-**מתחמים: 10; 22; 23; 26; 27; 28**

במתחמים אלה יותר הקמתם והפעלתם של שטחים מגוננים ומהצללות, גנים ופארקים. יותרו עבודות עפר לפיתוח שטח, הקמת גדרות וקירות תמך, ביצוע תעלות ניקוז ומעברי תשתית והכשרת מעברים להולכי רגל. יותר הקמתם של חדרי 'טרנספורמציה' - שנאים של חב' החשמל וחיבורם לרשת חב' החשמל. בשטחים הפתוחים יותרו פעולות להקמת והפעלת מתקנים לנופש פעיל ומשחקי כדור למיניהם. יותר הקמתן של תחנות הסעה לתלמידים ולתושבי הכפר לתחבורה פרטית וציבורית, למעט בתחום קווי הבניין מדרך 25 שבה יותרו שימושים עפ"י תמ"א 3 בלבד. ביצוע עבודות עפר בסמיכות לדרך מס' 25 יתואמו תחילה עם החברה הלאומית לדרכים ויאושר על ידיה. – בתחום שטח לתכנון של המחלף, לא תותר בניה וחניה.

מתחמים 10 ו-22: תותר הקמתם של מבנים לאחסון וטיפול בכלים וחומרים לעבודות תחזוקה, גנון וטיפול נופי של האתר בשטח של עד 50 מ"ר בכל מתחם.

מתחם 28: ישמש כמעבר לרכב חקלאי ותשתיות תת קרקעיות בלבד. יותרו נטיעות ועבודות פיתוח. לא תותר הקמת מבנים במקום.

מתחמים: 29; 30- רצועה לדרך ביטחון, גידור ותאורה היקפית.

שטח זה מיועד לשמש רצועה לשמירה ביטחונית סביב אזור "המחנה" של היישוב. תותר סלילת דרך ברוחב עד 4.0 מ', התקנת עמודי תאורה וכן כל מרכיב בטחון העשוי לשרת את תפקודה של דרך בטחון זו לרבות שערים, אמצעי בקרה אלקטרוניים וכדו'. לאישור דרך זו תוגש תכנית פיתוח מפורטת לאישור הוועדה המקומית.

14.3 מתחם 16-שטח ספורט –

הבסיס לשימושים המותרים במתחם כמתואר בסעיף 14.1 סעיף קטן ג' המפורטים לעיל: תותר הקמתם של מתקנים התואמים את צרכי החינוך הגופני ופעילות הספורט ברמה על תיכונית להתמחות במקצועות הספורט השונים הן למגמות הוראה והן לתחרויות.

14.4 מתחם 20-שטח למבני משק-

שטח מיועד למבני משק חקלאי ושימושיו כגון מבנים למשק חי ומבני שרות לכלים חקלאיים. על מבנים אלה יחולו הוראות והתקנים של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

- בתחום שטח זה יותר גם הקמת מערך מבנים הכולל 'מרכז מזון' לדיר ומרכז מבקרים להכרה ולימוד הטיפול במשק החי ומוצרי החלב.

- הקמת מתקנים חקלאיים ומבני משק חדשים תחייב מתן התייחסות למטרדי ריח ורעש.

14.5 מתחמים 17;18;25-אזור משולב נופש, תיירות ושטח פרטי פתוח-

במתחמים אלה יחדיו, יותר הקמתם והפעלתם של מתקנים ומבנים למטרות נופש ופעילות ספורט במסגרת מועדון כפרי, הפעלת אירועים ומופעים המוניים במסגרת אמפיתיאטרון פתוח, כמפורט להלן:

מתחם 17 – באתר זה יוקמו כל המתקנים הנדרשים להפעלת מערכות לאירועים המוניים ובכלל זה: במה, קונכייה אקוסטית, מלתחות ושירותים לשחקנים וקהל ושטח אחסון ציוד. יותר הפעלת מערכות תאורה והגברת קול, יופעלו אמצעי בקרה לארגון ולבטיחות הקהל. בכל המתחמים הנ"ל ינקטו כל האמצעים למניעת העברת רעש ויבוצעו עזרים אקוסטיים בפיתוח ובינוי למתן פתרונות מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. אתר המגורים הקרוב ביותר (מתחמים 9 ו-9א') נמצא כ- 350 מ' צפונית לשטח האמפיתיאטרון המוצע במתחם 17.

אתר המופעים יהיה במדרון אחורי הפונה דרומה והחוצה מאזור המחנה של המוסד. יוקצו שטחי חניה מוסדרים כחוק עפ"י תקן ונגישות.

מתחם 18 – מועדון כפרי בו ישולבו מבנים ושטחים פתוחים למתן שירותים לשימוש הפעילות המבוקשת כגון: חדרי כושר, אולם ספורט, פעילות ספא, מתקני משחק ושעשועים לילדים, מזנונים וקפיטריות, שטחים פתוחים, שטח נוי ושטחים מוצללים לבילוי והקמת מבני שירות למלתחות ושירותים.

מתחם 25 – חוות סוסים: יותר הקמתם של מבנים הכוללים אורוות ומכלאות פתוחות וסככות לגידול וטיפול בסוסים למטרות אילוף וללימוד ואימון רכיבה. ישולבו מבני משק ומנהלה לתפעול שרותי אירוח והסעדה ושטחי האכלה לסוסים.

14.6 שטח חקלאי**א. מתחמים 19;21;24-(בתחום אזור "המחנה")**

אזור זה הנכלל בתחום שטח "המחנה" של הישוב מהווה ריאה ירוקה ומשמש בין היתר כחיץ בין מתחמים אחרים. בשטחים אלה יותר עיבוד חקלאי, הקמת מזיאון "לחקלאות קדומה", חממות ובתי רשת בהיקף שלא יעלה מעל ל- 40% מהמתחם, הקמת מבנים חקלאיים ומבני משק ואחסון המשמשים את העבודה החקלאית**. באזורים בהם עוברת רצועת גז טבעי, יחול איסור לנטיעה בתחום רצועה זו.

** לפי הנחיות משרד החקלאות.

ב. מתחמים : 31;32;33;34 (בשטח כפרי פתוח)

שטח פתוח סביב אזור "המחנה". שטחים אלה מיועדים לגידולי שדה, גידולי ירקות, מטעים ונטיעת כרמים. תותרנה עבודות פיתוח כגון: דרכי גישה, מעבר תשתיות וצנרת השקיה, פעולות גידור בגדר רשת ומתקנים לשמירה. בשטח זה תותר הקמתם של מבנים חקלאיים לרבות התשתיות המשרתות אותם שנועדו לתכליות ושימושים הבאים: בתי צמיחה (חממות), מחסנים, סככות חקלאיות, מיכלי אגירה למי השקיה, אתר לריכוז פסולת חקלאית מבוקרת טרם סילוקה וכן הרכבה והפעלה של מתקני מחקר ופיתוח הכול עפ"י הוראות תכנית מתאר 102/02/1 ועל נספחיה במסגרת התנאים למתן היתר אשר יחולו בנוסף על רקע המלצות ואישור משרד החקלאות.

- **מתחם חקלאי: 31** אשר נמצא ברצועת השטח הצפונית והמערבית של משבצת הכפר ("המחנה"), ישמש בנוסף ליעודים שלעיל גם כרצועה חקלאית נופית. ישמר האופי החקלאי המשלב קרקע מעובדת עם שוליים של שטחי חורש ויער נטוע על רקע פיתוח נופי מתאים ומוסכם על הצדדים הנוגעים בדבר. לא תותר הקמת מבנים כלשהם להוציא מתקנים הדרושים ישירות לעיבוד החקלאי ולשירותי ציבור המטיילים. תובטח גישה חופשית לציבור אל היער וממנו ותותר התווית דרכי מטיילים.

14.7 דרכים -(1) דרכים מקומיות, אזוריות וארציות.

התווית דרכים מוצעות, קביעת רוחבן הכולל וכן מרווח בניה כמסומן בתשריט. תחום דרך תכלול מסעה ומדרכות, שדרות להולכי רגל ומסלולי אופניים, הפרדה בין מסלולים לפי אופי הכביש ורוחבו, פתרונות ניקוז ומתקני דרך וכן צמתים ומעגלי תנועה בחיבור לדרכים: דרך ארצית מס' 25 ודרך אזורית כביש אופקים שדה תימן – על תחום הדרך יחולו הוראות והמגבלות כמצוין בתמ"א 3 לדרכים.

ברצועה לתכנון דרך, בתחום מחלף הדרכים 25 ו- 31, יחולו במתחמים 201 ו- 202, הוראות תמ"א 3 ותמ"א 22.

(2) עבודת פיתוח במפגש מסילת ברזל בדרך מס' 2 (בייעוד "שטח משולב לדרךומסילת ברזל")

"גשר הרכבת מעל נחל תפרח- ככל שיידרש שינוי במבנה הגשר מיקומו וכיו"ב כתוצאה ממעבר כביש מס' 2 תחת גשר, יחולו כל העלויות הכרוכות בכך על מגיש תכנית זו".

14.8 שטח יער - מתחמים: 200 - 212

באזור זה יותרו פעילות ייעור בתיאום מפורט למניעת פגיעה בשטחים חקלאיים והתאמה ודרישות רשויות הניקוז והנחל. כל פעולת ייעור תעשה על בסיס נתוני השטח ומאפייני הנוף והסביבה. על שטחי הייעור יחולו כל ההוראות של תמ"א 22- בכל עניין לגופו, באם הביצוע על ידי הקק"ל או גורם אחר. שטחי הייעור כוללים בין היתר אגני ניקוז נגר עילי וערוצי נחל על כל המשתמע מטיפול הידרולוגי נדרש- הכל עפ"י הוראות תמ"א 34/ב/3 וכמתואר בסעיף 18.6 להלן. בשטחי יער הגובלים בדרך ארצית, לא תותר בנייה וחניה בתחום קווי הבניין עפ"י תמ"א 3-- תותרנה ביצוע עבודות המתחייבות כמפורט להלן:

- פעולות למניעת דליקות, לרבות פריצת דרכי גישה לרכב כיבוי, פסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי.
- דרכי יער שתבוצענה מחומרים המאפשרים חלחול נגר עילי. רוחב מיסעת דרכי היער יהיה עד 5.5 מ'.
- באזורים, בהם עוברת רצועת גז טבעי, יחול איסור נטיעה בשטח תחום רצועה זאת.

14.9 רצועת נחל:

נחל תפרח ואחד מיובליו הזורם בתחום 'משבצת' הקרקע של אשל הנשיא, מהווים ערוץ מקומי מאגן הניקוז של נחל עשן המצטרף בהמשך אל נחל פטיש הזורם מערבה. בתחום הנחל תותרנה פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד ובכלל זה ביצוע עבודות לייצוב עורק הנחל וגדותיו בפיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק הנחל, הנחת קווי תשתית, פילוס דרכים ומסילות וכן הסדרת תוואי דרך להולכי רגל. – כל הפעולות והשימושים המותרים יותנו בכך שלא יפגע תפקודו התקין של עורק הנחל.

14.10**מתקנים הנדסיים**

מתקני שאיבה לביוב: מתקנים המהווים חלק ממערכת סילוק השפכים ומשמשים אמצעי תפעולי לשאיבה וסניקה של מי השופכין אל מת"ש באר-שבע. הקמת מתקנים אלה תהיה עפ"י הוראות תמ"א 34. יובטח גידור השטח בגדר רשת עד 1.80 מ' מפני קרקע סופית. תותר הסדרת דרכי גישה לרכב תפעולי, חיבור תשתיות חשמל ומים. ישם דגש מיוחד לטיפול נופי להצנעת המקום.

14.11 מסילת ברזל / אזור מגבלות בניה ופיתוח

על שטח זה יחולו הוראות תת"ל 14/4 .

1. שיקום ופיתוח נופי יבוצעו עפ"י הוראות התת"ל 14/4 לקו באר-שבע אשקלון.
2. במפגש דרך מס' 2 עם מסילת הברזל (בייעוד "שטח משולב לדרך ומסילת ברזל") יבוצע הסדר כדלקמן:
 - א. השלמת בניית המסילה באחריות רכבת ישראל .
 - ב. לאחר השלמת המסילה, כל שינוי שיבוצע שלא בהתאם התכנית הקיימת תמומן באחריות "אשל הנשיא" (החינוך ההתיישבותי – משרדי החינוך).

14.12 מערכת הולכה לגז טבעי עפ"י תמ"א 1/א/37

רצועת קרקע המיועדת למערכת הולכה של גז טבעי עפ"י תמ"א 1/א/37. על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 1/א/37 ו- 1/ת/37.

14.13 חיזוק מבנים – לפי תמ"א 38

תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים אשר נבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יכללו הוראה המתנה את תוספות הבניה בחיזוק אותם מבנים עלפי הוראות תכנית זו.

15. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה:

הערות	קווי בניין (מ')			מס' קומות מרבי	תכסית מרבית % ב-	היקפי בניה מרביים במתחם/מגרש ב % ו (מ"ר)				שטח מתחם מינימלי בדונם	מס' יח"ד	מס' מתחם	אזור יעוד	
						סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
	א	ב	ק				מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה					מתחת למפלס הכניסה
	כמסומן בתשריט			+ 2 מרתף	20	25	3	2	17	3	7.00	-	1	שטח למוסד
				2	12	20	5	-	10	5	13.60	10	2	שטח למוסד
				+ 2 מרתף	17	23	3	2	15	3	24.50	-	3	שטח למוסד
				2	10	15	3	-	9	3	75.00	165	4(*)	שטח למוסד
				-	-	-	-	-	10	-	29.00	-	4א'	שטח למוסד
				2	12	19	2	-	15	2	6.50	-	5	שטח למוסד
				2	15	23	5	-	15	3	34.60	-	6	שטח למוסד
				2	22	37	2	-	30	5	34.00	-	7	שטח למוסד
				2	20	32	2	-	25	5	46.50	-	8	שטח למוסד
				+ 2 מרתף	20	33	3	-	25	5	33.50	50	9	שטח למוסד
				+ 2 מרתף	25	38	3	-	30	5	27.00	55	9א'	שטח למוסד
				1	50 מ"ר	50 מ"ר	10 מ"ר	-	40 מ"ר	-	40.50	-	10	שטח פרטי פתוח
				2	10	13	3	-	7	3	15.00	-	11	שטח למוסד
				3 קומות מעל ל- ±0.00 ו- 2 קומות מתחת ל-	5	13	3	-	7	3	43.50	-	11 א'	שטח למוסד

		1	40% + 30 מ"ר	40% + 30 מ"ר	-	-	(3)40% + 30 מ"ר (4)	-	76.108	-	24	שטח חקלאי
		2	10	13	3	-	10	-	10.00		25	שטח משולב תיירות נופש ופרטי פתוח
הערות	קווי בניין (מ') ק צ א	מס' מרבית מרבית	תכנית מרבית %-ב	היקפי בנייה מרביים במתחם/מגרש ב % ו (מ"ר)				שטח מתחם מינימלי בדונם	מס' יח"ד	מס' מתחם	אזור יעוד	
				סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
					מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה					מתחת למפלס הכניסה
	כמסומן בתשריט כמסומן בתשריט	1	100 מ"ר	100 מ"ר	-	-	100 מ"ר (4)	-	473.06	-	31	שטח חקלאי
		1	75 מ"ר	75 מ"ר	-	-	75 מ"ר (4)	-	361.00	-	32	שטח חקלאי
		1	100 מ"ר	100 מ"ר	-	-	100 מ"ר (4)	-	642.36	-	33	שטח חקלאי
		1	50 מ"ר	50 מ"ר	-	-	50 מ"ר (4)	-	132.00	-	34	שטח חקלאי
תחנת שאיבה		1	10	50 מ"ר	-	-	50 מ"ר	-	0.48	-	01	תא שטח - מתקן הנדסי
תחנת שאיבה		1	10	50 מ"ר	-	-	50 מ"ר	-	0.48	-	02	תא שטח - מתקן הנדסי

הערות: (*) יחידות מגורי פנימיה: 30 מ"ר נטו ליח"ד לתלמידים. לחילופין חישוב שטח לפי 10 מ"ר נטו לתלמיד.

(1) ישמש עתודת קרקע למכללה (האקדמית) (צרוף כולל של 4 המתחמים:

$$= (13+14+15) \text{ כ- } 125 \text{ דונם עם ממוצע זכויות בניה של } 35\%$$

(2) יחידות נופש - עד 40 מ"ר (ברוטו - כולל שטחי ספח) ליחידה.

(3) בתי צמיחה- (חממות ובתי רשת)

(4) סככות חקלאיות עפ"י הנחיות משרד החקלאות

(5) במניין מגבלת השטח לבניה בשלב א' (עד 6000 מ"ר) שטח עיקרי יהיו בשטח

המוסד בגבול שלב א' לא יכללו שטחים להקמת בתי צמיחה ושרות למיניהם בשטחים החקלאיים ומבני משק.

(6) תותר בניה תחת מפלס הכניסה הקובעת של הבניין בשטח עיקרי ושרות עפ"י תכנית

בינוי. מפלס הכניסה הקובעת יימדד מגובה מזערי של 0.20 מ' מעל פני אבן שפה של המדרכה הגובלת למבנה.

16. תנאים למתן היתר -

- היתרי בניה יוצאו במסגרת גבולות מתחמי התכנון כמפורט להלן:
1. במתחמים עם בינוי קיים – תוגש תכנית בינוי חדשה לאישור הועדה המקומית אשר תכלול הרחבת מבנים קיימים, גובהם ומס' הקומות (שלא יעלה על 3 קומות), מפלסי כניסה ומרווחי הבניה, פתרונות גישה וחניה לפי התייחסות מפורטת.
 2. בכל מתחם יוגש נספח בינוי אדריכלי מחייב ונספח פיתוח מחייב בקנ"מ 1:500. הבינוי כולל: עיצוב אדריכלי למבנים, מתן מפלסים וגבהים, הגדרת חומרי גמר ברי קיים ארוך – הפיתוח כולל: פתרונות גישה וחניה, שבילים, גדרות, תאורה ונוי, תיאום וסימון קווי תשתית מים, ביוב, חשמל ותקשורת, סילוק אשפה וכן פרטי שערים וריהוט רחוב.
 3. במסגרת כל מתחם ישולבו בבינוי: שבילים להולכי רגל ומסלולי רכיבה על אופניים, קלנועים ואופנועים קלים מוסדרים על פי תקן תעבורה.
 4. לביצוע דרך מס 2: תיאום עם רכבת ישראל לעניין החצייה במפגש הדרך עם המסילה.
 5. במתחם 4 ו4א' לאורך כביש 25:
- תיערך בדיקה אקוסטית ע"י יועץ אקוסטי מוסמך כתנאי למתן היתר בניה.
- פתרונות למיגון אקוסטי הנותנים מענה לממצאי הבדיקה כאמור יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.
 6. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 7. היתר לתוספת בניה על בנין בנוי בפועל יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת" 413 (עפ"י תמ"א 38 תיקון 3).
 8. היתרי בניה לשטחים החקלאים יצאו בכפוף לתאום עם משרד החקלאות.
 9. הבניה של כל המתחמים תבוצע עפ"י תכנית בינוי מחייבת באישור הועדה המקומית.
 10. רצועת צינור הגז הטבעי:
א. לפי תמ"א 1/א/37 בתחום קווי הבניין לא תעשה כל עבודה, אלא לאחר קבלת אישור רשות הגז ונתיבי הגז לישראל.
ב. היתרי בניה והיתרים לביצוע עבור סלילת הדרך בתחום רצועת צינור הגז יינתנו בכפוף לאישור רשות הגז ונתיבי הגז.
 11. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם כמסומן בתשריט, יהיה תאום עם פקיד היערות כנדרש בתיקון 89 לחוק, בהסתמך על נספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו ובהתאם להנחיות הבאות:
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
ב. תנאי למתן היתר בניה במתחם בו מסומנים עצים בוגרים, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
ד. כל השימושים והפעולות ביער טעונים תיאום עם הקרן הקיימת לישראל.
ה. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות יעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות.
ו. אזור מגבלות בניה ופיתוח – היתרי בניה בתחום ינתנו לאחר קבלת התייחסות בכתב של רשות הגז הטבעי ושל בעל הרישיון.
 12. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אשר בהם היקף עבודות העפר הינו מעל 50,000 מ"ק, יהא תאום מול רשות מקרקעי ישראל.

17. הוראות כלליות לבינוי -

- שמירת אופי כפרי מתבטא בערכים הבאים:
א) מספר קומות מרבי מעל הקרקע: כללית עד 2 קומות מפני מפלס ± 0.00 הנמצא בגובה מזערי של 30 ס"מ מדוד מפני קרקע סופי בכניסה אל המבנה ובהתייחס לנספח

הבינוי המנחה, במתחמים מסוימים בלבד 3 קומות כמצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה.

גובה בניה מעל מפלס_כניסה 11.5 מ' ברוטו לגג שטוח ו - 12.5 מ' לגג שיפועי, למעט מבנים מיוחדים דוגמת אולם ספורט, מבני חממות ועוד, בכפוף להוראות הגורמים המוסמכים לנושאים הרלבנטיים.

(ב) מרווחי בניה: מבנין לבנין - לא פחות מ - 10 מ' במתחמים באזורי בניה חדשה ולא פחות מ - 6 מ' במתחמים באזורים המבונים הקיימים.

(ג) שימוש בחומרי גמר מותרים:

- טיח התזה דק או חלק.
- חיפוי אבן בגמר תלטיש עדין, מסמסם.
- יותר שילוב גימור בטיח וחיפוי בבניה מלבני חמר קלוי - "טרקוטה".
- יותר כיסוי גגות משופעים בכיסוי רעפי חמר כנ"ל.
- השימוש בחיפוי לוחות עץ יעשה תוך עיבוד מתאים ותואם תקן למניעה ועמידות נגד בערה.
- יותר שימוש בזכוכית בעיבוד אנטיסן וכן בלבני זכוכית וזיגוג בפוליקרבורנט תוך הימנעות מקרינה חוזרת.
- בניה בבטון חשוף או בלוקים חשופים תותר בשילוב עם חומרי גמר אחרים כנ"ל ובתנאי שלא יעברו 30% משטח החזית של הבית.
- גימורים באריחי קרמיקה ופסיפס כנ"ל.
- יושם דגש מיוחד על שמירת שפת עיצוב אדריכלי אחידה במרקם שכונתי או מוסדי כגון קמפוס ביה"ס, מבני מכללה, פנימייה, מגורי סגל וכדו'. "השפה" תתבטא בבחירת השימוש והמינון של החומרים המאפיינים לאותו מרקם במתחם הבינוי.
- יש להקפיד על העמדת מבנים התואמת שמירה על זכויות שמש לכל בית והימנעות מהצללה ממושכת בחזיתות של בנינים שכנים.
- לא תותר בניה בחומרים מתכלים, סינטטיים שאינם תואמים תקן בריאות הסביבה אסבסט, פחים מברזל למעט פח אלומיניום, לוחות פלסטיק הן לקרוי והן לחיפוי פנלים מלוחות P.V.C במילוי קלקר וכדו'.
- יוקפד על שימוש בחומרים בני קיימא וידידותיים לסביבה הניתנים לאחזקה וחדוש לאורך זמן.
- הבינוי והבניה בפרט יהיו כפופים לנספח הבינוי של התכנית ועל פי מפרט וחומרים מאושר ע"י הוועדה המקומית.

18. הוראות כלליות לתשתיות ולפיתוח -

18.1 עבודות פיתוח:

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע עבודות יישורי קרקע בחפירה ובמילוי, הסדרת ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון ותקשורת סלולארית, כבלי טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ופסולת חקלאית, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים.

הנחיות למפגעי רעש:

הבניינים בקרבת דרך ארצית מס' 25 עלולים להיחשף למפלסי רעש החורגים מרמות הרעש המרביים עפ"י הוועדה הבינמשרדית לקביעת קריטריונים לרעש מדרכים. אי לכך, מטרדי רעש מהכביש הנ"ל העוברים את מפלסי הרעש המותר יטופלו ע"י מגישי התכנית באמצעים הנדרשים להפחתת רמות הרעש אל הרמות המומלצות ע"י הוועדה הבינמשרדית לקביעת קריטריונים לרעש בדרכים.

18.2 תשתיות חשמל:

רשת אספקת חשמל הכוללת מתח גבוה, תקשורת וטלוויזיה לסוגיה מומלץ כי תהיה תת-קרקעית, למעט קווי מתח עליון ומתח על. יחול איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים.

- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך ע"ג הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור ממהנדס חשמל מוסמך.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהנדס חשמל מוסמך.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווי העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, יותר לחצות קווי חשמל ולעבור לאורכם לפי העניין לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכול באישור מהנדס חשמל מוסמך.
- תותר הקמתם של שנאים (תחנות טרנספורמציה פנימיות – תט"פ) בשטח התכנית, בשטחים פרטיים פתוחים או בשטח של מבני ציבור, בגימור חיצוני לפי תכ. עיצוב אדריכלי ונופי באישור הוועדה המקומית, מיקום סופי של התחנה יקבע לפי אישור מהנדס חשמל מוסמך.
- חובה למתן דרך גישה למשאית עם מנוף של ח"ח עד לחדר השנאי.
- לא תותר הקמת חדרי שנאים (תחנות טרנספורמציה פנימיות) בתוך מבני מגורים כחלק אינטגרלי מהמבנה, באם יש לה קיר משותף עם יחידת דיור גם לא קיר כפול.
- המרחק המינימלי ממבנה מגורים יהיה 10 מ'.

18.3 פיתוח נופי, נטיעות:

מתחמים לבינוי הכוללים שטחים מיוערים, תחול עליהם חובת תיאום תכנון הבינוי והפיתוח עם רשות הקרן הקיימת להתאמת שטחי ייעור ונטיעות שבוצעו ע"י הרשות לאורך השנים בתחום משבצת כפר הנוער והמוסד החינוכי "אשל הנשיא". יושם דגש לשילוב מרבי של שטחי הנטיעות במרקם המבונה המתוכנן. דרך 2, לאורך גדת הנחל (תפרח) תישאר מחוץ לגדר הכפר וכן ישולב מעבר באזור החקלאי, ברצועה המערבית של הכפר. יעשו כל הסיידורים והבדיקות המתאימות לביצוע חציית נחל תפרח באופן שיבטיח את מזעור הפגיעה בנחל ואת השמירה על רציפות המעבר של הציבור לאורך הנחל. גישור הכביש (דרך מס' 2) מעל הנחל יהיה על עמודים עם מפתח רחב. רוחב מפתח הגשר וגובהו ובטיחות מעבר חופשי לדרכים משני צידי הנחל לאורכו מתחת הגשר. מעקות הגשר יאפשרו לנוסעים בכביש זה צפייה לנחל משני צידי הגשר. לאורך ערוצי הנחלים תוכשר דרך לתחזוקת גדות הנחל ולמטיילים תישמר זכות מעבר לציבור לאורך הנחלים. תכליות ושימושים בתחום היער, כל בניה ודרכים לרבות דרכים יערניות יתוכננו ויפותחו בזיקה לדרך ולרצועת הנחל.

רצועת צינור הגז הטבעי:

- בתחום רצועת הצינור לא תותר נטיעת עצים.
- בשטח שבמרחק 25 מ' מצידי ציר רצועת צינור הגז הטבעי הקבוע בתמ"א 1/37 – לא יינטעו בה נטיעות עד לאחר הקמת המערכת.

18.4 תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת תקשורת מוסמכת. ובכלל זה מיקום והעמדה של אנטנות ועמודי ממסר אלחוטי באישור וסמכות הוועדה המקומית

18.5 ניקוז:**א. הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי:**

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. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאשר 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'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תהום.
2. בתוכניות פיתוח המתחמים תתאפשר זרימת נגר עילי במסלול הטבעי ולא יחסמו בבניה את נתיבי הזרימה כפי שמופיעים בתרשים מס' 2 (בנספח הניקוז).
3. לאורך הכבישים המוצעים ובין מתחמים בעלי שימוש קרקע שונה יוסדרו תעלות שיאפשרו הזרמה של הנגר למוצא טבעי.
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ב. תכניות ניקוז ופיתוח נופי לאורך תוואי הנחלים וחצייתם, יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז והוועדה המקומית. על השטחים המסומנים בתשריט לשטח יער ולאורך ערוצי ועורקי הנחלים המצויים באגן הניקוז – ראה נספח ניקוז מצורף (תרשים מס' 3) - יחולו הוראות תמ"א 34/ב3 בכל הקשור לטיפול וטיפול נופי, שמירה על פשטי הצפה, אצירה ואגירת נגר עילי לאיגום, נוסח "לימנים" ו/או "אגמון" לנוי ולנופש, טיפול לייצוב הקרקע וטיפול הצמחייה בגדות הערוצים ואפיקי הנחלים וכן נקיטת פעולות שמטרתן להרחיק מים עיליים והגנה מפני שיטפונות העלולים להזיק לחקלאות ולבריאות הציבור.
- על פי נספח הניקוז, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, תבוצע בין היתר הטיית נחל לאורך קטע דרך מס' 2. פעולות אלה תבוצענה עפ"י תכניות פיתוח נופי בתיאום רשות הניקוז ואישור הוועדה המקומית.
- כל מעבירי המים הקיימים, מלבד מעביר מ.ק. 2-, מסוגלים להעביר את ספיקת התכן הצפויה בהסתברות של 2%. מעביר מים מ.ק. 2- מסוגל להעביר כ- 94% מהספיקה הצפויה בהסתברות של 2% תוך היערמות של כ-3 מטר.
- בנוסף למעבירי המים הקיימים, ובהתאם לסעיף 17.6- א' ס"ק 3 לעיל, יוסדרו 9 מעבירי מים (מעבירים/ תעלות ניקוז מבטון בגדלים שונים) על מנת לאפשר מוצא של הנגר העילי לשטחים פתוחים כגון שדות חקלאיים וערוצי זרימה טבעיים (דוגמת נחל תפרח).

18.6 הגנה על מי תהום:

לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

מתחם 5: מי הנגר העילי במתחם זה יעברו טיפול קדם בטרם הזרמתם למערכת הניקוז.

18.7 מים וביוב:

מערכות צנרת המים והביוב בתכנית ישולבו ויתאמו בנספח המים והביוב של תכנית זו. סילוק השפכים של כל שטח "המחנה" ירוכזו באמצעות גרוויטציה וסניקה למתקן הולכה מרוכז אל מט"ש באר-שבע מערב. להפעלה תקינה של מערכות אלה יינקטו האמצעים הדרושים הכוללים אספקת חשמל, דרכי גישה ואמצעי אבטחה בגידור ובקרה כנדרש.

חציית תשתיות כגון: תחום מסילת ברזל, פרוזדור לצינור גז טבעי ודרכים, יבוצע בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים ובהסכמתם.

מתן היתרי בניה מותנה בביצוע חיבור המערכת לסילוק השפכים אל מט"ש באר-שבע באישור הוועדה המקומית.

שלביות ביצוע פתרון ביוב על פי נספח המים והביוב:

בשלב א': מערכת הביוב תתבסס על קווי הביוב הקיימים עם תוספות הנדרשות לקליטת מבנים חדשים. תחנת השאיבה הקיימת תתבטל ותוקם תחנת שאיבה חדשה בחלקו הצפון מערבי של הישוב. קו הסניקה של התחנה יעבור בגבולות הישוב הקיים דרך שטחים המיועדים לשלב ב' ובהמשך אל מתקן טיפול השפכים באר שבע.

קו הסניקה החדש יחליף את קו הסניקה הקיים בתוואי זהה בקרבת מת"ש באר שבע ויותקן קטע צינור חדש אשר יחבר את צינור הסניקה למת"ש (קטע זה בוצע לאחרונה וכעת מערכת הביוב של אשל הנשיא מחוברת למת"ש באר שבע).

בשלב ב': עם תחילת הקמת שלב ב' תבוצע מערכת ביוב חדשה בהתאם למבנים אשר יבנו, כאשר ביציאה הדרומית של הישוב תוקם תחנת שאיבה נוספת אשר תקלוט את השפכים של שלב ב' ואת קו הסניקה של שלב א'.

קו הסניקה של שלב ב' יחובר לקו הסניקה של שלב א' כאשר קו הסניקה תוכנן מראש לפי הספיקות של שלב א' ו-ב'.

18.9. שמירה על קווי מים קיימים ומתוכננים

- א. אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של 3 מ' מציר קו המים.
- ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" במסגרת בקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.
- ג. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.

19. חניות -

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה במקומות המסומנים עפ"י תכנית בינוי לכל מתחם והחניות המרוכזות עפ"י הנחיית תכנית זו בכפוף לתקן חניה ארצי.

20. שלבי ביצוע -

ביצוע התכנית תוך 20 שנים ממועד אישורה הסטטוטורי.

שלב א' – יותר מתן היתרים לבניית 6000 מ"ר (לשטחים עיקריים ושטחי שרות ביחד) בתחום שטח המוסד בגבולות תכנית שלב א' כמסומן בתשריט. בנוסף תותר בניה בשטח חקלאי בהיקף של 1500 מ"ר. בשלב זה הכניסה הקיימת מדרך 25 לא תבוטל ותשמש לכניסת כלי רכב. הכניסה מצומת דרכים 25/31 תשמש לכניסה להולכי רגל בלבד ותופעל בהתאם להוראות בטחון.

שלב ב' – היתרי בניה למתחמים מעבר לגבולות שלב א' הכוללים מבני מכללה, ספורט, אתר אירועים ומועדון כפרי יותרו לאחר הסדרת נגישות חלופית לשטח כפר הנוער מצומת הדרכים 25/31 וביטול בפועל של הכניסה הקיימת מדרך 25. לא תותר כל עבודה בתחום דרכים 25 ו-31 אלא לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים.

סטייה מהסעיפים הנ"ל תחשב לסטייה ניכרת מהתכנית.

