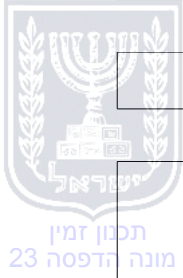


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0790881

דרך גישה לגן חיות, באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2021

להפקיד את התכנית

27/12/2021

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

התכנית נועדה לאפשר נגישות לגן החיות החדש של באר שבע לתושבי האזור ומבקרי חוץ, זאת באמצעות כביש גישה מדרך מס' 25. כביש הגישה עתיד להשתלב בצומת המתוכנן במסגרת תכנון שדרות טוביהו ולהוביל אל הכניסה הראשית לגן החיות.
גן החיות החדש ממוקם מצפון-מזרח לגן הזאולוגי הקיים וגובל בדרך מספר 25 מצפון. ממזרח לגן הזאולוגי קיימות החווה השיקומית כפר רפאל ושכונת סיגליות שבהקמה. ממערב לגן ישנו שטח פתוח טבעי ובו עובר גבול שיפוט מוניציפאלי בני שמעון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

דרך גישה לגן חיות, באר שבע

605-0790881

מספר התכנית

26.130 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
באר שבע

קואורדינאטה X
175660

קואורדינאטה Y
574469

1.5.2 תיאור מקום

שטח התחום בקו כחול בתשריט נמצא מדרום לדרך 25, מצפון לגן הזאולוגי הקיים, ממזרח לשטח פתוח טבעי וממערב לחווה השיקומית כפר רפאל ולשכונת סיגליות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית בץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38764	לא מוסדר	חלק		3-5, 7
100215/1	מוסדר	חלק		68

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/1970	1554	1610	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /02 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	102 /02 /5
09/12/1993	1171	4175	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /02 /5 /70 ממשיכות לחול.	שינוי	70 /102 /02 /5
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /23 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /23 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	23 /14 /4 /תממ
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	14 /4 /תממ
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 /1. הוראות תכנית תממ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /תממ

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, הוראות תכנית זו יקבעו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאור יוסף וולף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאור יוסף וולף		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי	11: 51 07/10/2021	ליאור יוסף וולף	07/10/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - טבלה	12: 04 25/10/2021	אדיר אלווס	20/10/2021		1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים על רקע מצב מוצע	12: 05 25/10/2021	אדיר אלווס	20/10/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים על רקע מצב קיים	12: 04 25/10/2021	אדיר אלווס	20/10/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13: 34 25/10/2021	אילן מרכוס	24/10/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 14 31/05/2021	אברהם ארד	31/05/2021	1	1: 1250	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	08-6463714		

1.8.2 יזם

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	08-6463714		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות רמ"י. שטחים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית. הסדרת זכויות העירייה בקרקע לאחר אישור התביע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאור יוסף וולף	106777	דן צור ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	office@zur-wolf.com
אגרונום	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834		avi633@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אילן מרכוס	24709	אילן מרכוס אופק הנדסה בע"מ	הוד השרון	החרש	29	09-7706000		hagit@imaa- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הסדרת דרך גישה לגן החיות החדש בבאר שבע מכביש 25

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע משטח לא לבניה לדרך מוצעת.
2. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
3. קביעת הנחיות והוראות פיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1
ציר	דרך מאושרת	3
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	3
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,989.58	26.75
שטח לא לבניה	19,136.61	73.24
שטח ציבורי פתוח	3.85	0.02
סה"כ	26,130.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,989.58	26.75
דרך מוצעת	19,140.46	73.25
סה"כ	26,130.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	הצומת בחיבור עם דרך מס' 25 שדרות טוביהו יאפשר כניסה לדרך הגישה לגן החיות ויכלול דרך למעבר כל סוגי כלי הרכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מדרכות, תחנות וסככות אוטובוס, גינן ונטיעות, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט, תמרור ורימזור, העתקת והסדרת תשתיות, ביצוע עבודות חפירה ובילוי והריסה הכרוכים בסלילת הדרך, עבודות פיתוח וטיפול נופי במידת הצורך.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	השטח לדרך מוצעת המסומן בתשריט ישמש לדרך לרבות: א. דרכים למעבר כל סוגי הרכב והולכי הרגל. ב. חניות. ג. מתקני דרך, תיעול וניקוז, סוללות, דרכי שירות, טרסות, תמרור ורימזור. ד. העתקת תשתיות לביצוע עבודות הריסה וחפירה ומילוי הכרוכים בסלילת הדרך ולעבודות פיתוח וטיפול נופי במידת הצורך. ה. גינן ונטיעות. ו. מדרכות, שבילים ורחבות. ז. תאורה ושילוט. ח. תשתיות תת קרקעיות קיימות. ט. הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	א. רוחבן ותוואיהן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. ב. בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי				
(1)	6989.58	ל"ר	3	דרך מאושרת	דרך מאושרת
(1)	19140.46	ל"ר	1	דרך מוצעת	דרך מוצעת

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) ל"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מקדים לעניין שמירה מיגון או העתקה של תשתיות חשמל מים וביוב קיימות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת סקר עצים בוגרים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת "מקורות".
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית פיתוח למגרש ע"י אדר' העיר וע"י הוועדה המקומית.
- ו. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

6.3

רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א'-ב'.

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

שטחים אלה יופקעו ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחום דרך מוצעת ועפ"י תקן חניה התקף לעת מתן היתרי הבניה.

6.6

סביבה ונוף

- א. התכנון המפורט של הדרך יתואם עם קק"ל בדגש על הנושאים: מיקום אתר התארגנות ואזורי אחסנה, מניעת פגיעה ביער ובתשתיות קליטת קהל במהלך העבודות, הסדרת נגישות ליער הסמוך במידת הצורך והשפעת הנגר מהכביש על שטחי היער הסמוכים.
- ב. ביצוע הדרך יתואם עם קק"ל.
- ג. יש להימנע מפגיעה ביער ותשתיות קליטת קהל בעת העבודות. במקרה של פגיעה, שיקום השטח יהיה באחריות היזם.

6.7

הוראות פיתוח

אין לנטוע או לשתול מיני צומח פולש בשטחי התכנית.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. יש לצמצם זיהום אור משטח התכנית לכוון השטחים הפתוחים שגובלים עם כביש הגישה. לאורך כביש הגישה תתוכנן תאורה עם אלמנט המונע זליגת אור לכיוון השטח הפתוח. גוף התאורה יהיה מסוג "fullcut off" ובתאורה חמה בלבד עד 3000K.
- ב. כל הפחים יהיו בעלי מכסה נסגר למניעת התעופפות פסולת ולמניעת מפגעי סניטציה שימשכו את חיות הבר מהשטחים הטבעיים הסמוכים.

6.9

תשתיות

- א. תישמר רצועה ברוחב כולל של 10 מ' לפחות מעל קווי "מקורות" ללא בניה, 5 מ' מכל צד מציר קו המים. דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.
- ב. מעל קווי "מקורות", ובמרחק של לפחות 5 מ' לכל צד, יבוצע פיתוח של מצעים ו/או ריצוף

6.9	תשתיות
	באבנים משתלבות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מועד משוער למימוש התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23