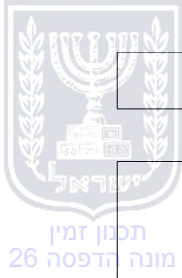


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0606624

שיקום מחצבת צאלים



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/11/2021

להפקיד את התכנית

08/11/2022

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

בתחום ערוץ נחל הבשור מצפון לקיבוץ צאלים ולכביש 222 הופעלה בעבר מחצבה לכריית חומר ואדי בהתאם לתכנית מספר 224/03/7. מנהלת נחל הבשור בתיאום עם הקרן לשיקום מחצבות, רשות ניקוז שקמה-בשור, רשות הטבע והגנים והמועצה האזורית אשכול, מבקשת לשקם את המחצבה לאתר קליטת מטיילים. המחצבה נמצאת במפגש דרכי תיירות: דרך הבשור המלווה את ערוץ נחל הבשור לכיוון פארק אשכול, תל גמה וחרבת גררית, דרך השדות העוקבת אחר תוואי צינור המים המערבי לנגב בין צאלים לבין פרי גן ודרך הבשמים מכיוון רמת הנגב אל הנגב המערבי. כמו כן אתר המחצבה מקנה תצפית על שמורת פארק הלס. שיקום המחצבה כולל מילוי בורות כרייה שנותרו בשטח באמצעות ערימות עפר שנערמו ונותרו בערוץ הנחל, תוך התמקדות בשטח המחצבה ומניעת פגיעה בערכי טבע ובערוץ הזרימה של הנחל. במסגרת שיקום המחצבה יכוסו גם בריכות מכון טיהור השפכים של קיבוץ צאלים אשר הפעילות בהן הופסקה לפני מספר שנים והועתקה מערוץ הנחל לצידו הדרומי של הקיבוץ. בהיעדר מתקני קליטת קהל מוסדרים במרחב שבין תחום התכנית לבין פארק אשכול, התכנית תאפשר להקים בתום עבודות השיקום של השטח, מבואה לקליטת קהל, דוגמת מבואות כניסה בשמורות טבע ובגנים לאומיים.

דרך הגישה למתחם תהיה באמצעות דרך נוף מכיוון בית העלמין של קיבוץ צאלים. יובהר כי לא ניתן לעשות שימוש בדרך הגישה (שאינה סטטוטורית) המתחברת ישירות לדרך מס' 222.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שיקום מחצבת צאלים

מספר התכנית 651-0606624

1.2 שטח התכנית 313.560 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	156250
קואורדינאטה Y	568400

1.5.2 תיאור מקום

צפונית מזרחית לקיבוץ צאלים ולדרך מס' 222. מזרחית לצומת הדרכים מס' 234 ו-222.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

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
100200/1	מוסדר	חלק		1

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1022	22 / 302 / 02 / 7
401a	491 / 02 / 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	נחלים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא 1. הוראות תמא 1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 1. הוראות תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	דרכים	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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 35. הוראות תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ/ 23/14/4. הוראות תממ 23/14/4 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
20/07/2017		7812	7548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ 55/14/4. הוראות תממ 55/14/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 55
08/11/2010		980	6158	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 20/302/02/7.	ללא שינוי	20 / 302 / 02 / 7
09/08/2012		5764	6458	שינוי משטח חקלאי לפארק בתחום התכנית המוצעת. יתר הוראות תכנית 22/302/02/7 נשארות כלשונן.	שינוי	22 / 302 / 02 / 7
07/01/2014		2803	6729	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 491 / 02 / 7. הוראות תכנית 491 / 02 / 7 תחולנה על תכנית זו. התכנית מפרטת את מאפייני השיקום בתא שטח 401A	פירוט	491 / 02 / 7

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתמר בן-שדה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתמר בן-שדה		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 56 17/08/2022	ניר מעוז	20/07/2020	11		מנחה	דו"ח סביבה
לא	שטחים מוגנים	22: 00 17/08/2022	איתמר בן-שדה	18/10/2021	3		מנחה	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא		21: 51 17/08/2022	איתמר בן-שדה	30/12/2020	73		מנחה	סביבה ונוף
לא		05: 49 18/10/2021	איתמר בן-שדה	10/10/2021	21		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 46 11/09/2022	איתמר בן-שדה	11/09/2022		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		21: 45 17/08/2022	איתמר בן-שדה	16/08/2022		1: 1000	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא		21: 46 17/08/2022	איתמר בן-שדה	16/08/2022		1: 250	מנחה	חתכים
לא	עקרונות השיקום כפי שסוכמו בין הקרן לשיקום מחצבות, לבין רשות הטבע והגנים ולבין רשות ניקוז ונחלים שקמה-בשור.	21: 42 17/08/2022	איתמר בן-שדה	16/08/2022		1: 1250	מנחה	עקרונות תכנון
לא		11: 22 18/08/2022	איתמר בן-שדה	18/08/2022		1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 01 19/07/2022	רנן שחורי	19/07/2022		1: 1000	מנחה	תנועה
לא		18: 43 11/09/2022	איתמר בן-שדה	11/09/2022		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
	אחר	אושרה גבאי (1)		מועצה אזורית אשכול	מגן		1			oshragabay@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית אשכול ד.נ. נגב (ליד קיבוץ מגן).

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
אדריכל נוף	עורך ראשי	איתמר בן-שדה		תכנון מקום בנוף	כפר ויתקין	משעול הפרדסים	98			ita98s@yahoo.com
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז		אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246		maozni@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רנן שחורי		פרייברג מהנדסים) (2004 בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
מתקני נופש פעיל	מערכות מתקנים לשיפור הכושר בגנים ציבוריים.
נקז צאלים	מתקן תת קרקעי הנמצא באופק החלוקים של ערוץ נחל הבשור ואשר משמש לקליטת מי שטפונות שניקוו בתת הקרקע ולשאיבתם אל מאגר מים של קיבוץ צאלים, לצורך השקיית גידולי חקלאות. הנקז הקיים בתחום התכנית יהרס.

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 תכנונית לשיקום מחצבת צאלים לשמורת טבע עם פעילות נופש ופנאי בחיק הטבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1. שינויים ביעודי הקרקע.
2. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
3. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קוי בנין, שטחי ואחוזי בניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.
4. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה/תשתיות/פיתוח כמפורט בתכנית.
5. קביעת הוראות לשיקום המחצבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
פארק / גן ציבורי	110
שמורת טבע	102 - 100
חניון	303
דרך נופית	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך נופית	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	פארק / גן ציבורי	110
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	110
בלוק עץ/עצים לשימור	שמורת טבע	101
גבול מגבלות בניה	דרך נופית	301
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	110
גבול מגבלות בניה	שמורת טבע	100
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך נופית	301
חורשה לכריתה	פארק / גן ציבורי	110
חורשה לכריתה	שמורת טבע	101, 100
להריסה	שמורת טבע	100
ציר	שמורת טבע	100
קו מים 4" ומעלה	דרך נופית	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך נופית	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שמורת טבע	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ללא יעוד בתכנית מפורטת	28,982	9.24
קרקע חקלאית	15,228	4.86
שמורת טבע	269,350	85.90
סה"כ	313,560	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך נופית	10,340.06	3.30
חניון	991.95	0.32
פארק / גן ציבורי	25,730.21	8.21
שמורת טבע	276,497.87	88.18
סה"כ	313,560.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פארק / גן ציבורי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 110</p> <p>א. קליטת קהל מבקרים, לרבות עמדת מידע והכוונה.</p> <p>ב. מתקני נופש פעיל.</p> <p>ג. שבילים, ספסלים ופינות ישיבה, מתקני הצללה, ברזיות, פיסול, שילוט ומתקנים סגורים לאיסוף פסולת.</p> <p>ד. שירותים.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל ותקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. שיקום מחצבה באמצעות עבודות עפר.</p> <p>ו. נטיעת עצים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>מאפייני הגמר של המתקנים אשר יוקמו לרווחת המבקרים יהיו בגוונים המתאימים לשטח ושאינם בוחקים או בולטים חזותית, ככל הניתן. הוראה זו מתייחסת למתקני כושר, לריהוט חוץ ולמתקני איסוף פסולת.</p>
ב	<p>ביוב וניקוז</p> <p>פתרון קצה לביוב הינו מתקן הסניקה של קיבוץ צאלים. מרחק מינימלי להקמת מבנים לקליטת קהל ממתקן הסניקה יהיה 50 מ' לפחות.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תברואה - מתן היתר לביצוע עבודות השיקום הנופי בתא שטח 110 (בריכות מכון הטיהור השפכים הישן של קיבוץ צאלים), מותנה בדיגום קרקע ובוצה, בהגשת תכנית לשיקום בריכות החימצון ובביצועה, בתיאום עם משרד הגנת הסביבה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית לבינוי ולפיתוח בתחום תא שטח 110 תוכן בליווי אדריכל נוף.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. שטח לשימושי קליטת וויסות קהל, הכוונה, הדרכה, שירותי מידע, חנות לציוד ואביזרי ספורט ושטח, שירותים ומזנון יהיה 100 מ"ר עבור מבנים סגורים ו 500 מ"ר עבור מצללות פתוחות. לא ניתן לנייד זכויות בניה משטחי מצללות פתוחים לשטחי מבנים סגורים.</p> <p>ב. הבינוי יוקם בחלק הדרום מערבי של תא השטח, ככל הניתן בקרבה למרחב הכניסה שבסמוך לדרך מס' 1 המסומנת בתא שטח 301 ובמרחק שלא יפחת מ 50 מטר ממתקן הסניקה של קיבוץ צאלים, כמסומן בתשריט.</p>
ו	<p>סביבה ונוף</p> <p>נטיעת עצים תהיה בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת לביצוע אשר תוכן בליווי אדריכל נוף, בתיאום עם רשות הטבע והגנים, קק"ל והמועצה האזורית אשכול.</p>
ז	<p>תוכנית שיקום</p>



4.1	פארק / גן ציבורי
	<p>שיקום המחצבה בתא שטח 110 יהיה לפי העקרונות בנספח עבודות עפר ונספח עקרונות השיקום הכלולים במסמכי תכנית זו ותחולתן בסטטוס "מנחה". עבודות העפר יבוצעו מציר הזרימה של ערוץ נחל הבשור המסומן בתשריט לכיוון דרום (לעבר המחצבה ומט"ש צאלים) השטח שנמצא מצפון לציר הזרימה של ערוץ נחל הבשור הינו שטח לשימור ובו לא יבוצעו עבודות עפר כלל. רום הקרקע הסופי יהיה כמופיע בתכנית עבודות העפר ולא פחות מ 8 מטרים מעל לקרקעית בריכות מכון טיהור השפכים הישן, כדי לאפשר פתרון ביוב גרביטציוני למתקן הסניקה של קיבוץ צאלים. נספח עבודות העפר מתייחס לשיקום המחצבה ולשיקום בריכות מכון טיהור השפכים של קיבוץ צאלים כאל מכלול אחד.</p>
4.2	שמורת טבע
4.2.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד לשימור במאפייניו הטבעיים. ב. קליטת קהל מבקרים. ג. תצפיות, שבילים ומתקנים תומכים כגון ספסלים ושילוט. ד. שיקום מחצבה באמצעות עבודות עפר בתאי שטח 100-102 ה. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים שימור חי, צומח ודומם במאפייניהם הטבעיים, טיפוח ושימור עתיקות, התווית שבילים, שילוט, תצפיות, מתקני ישיבה, גידור ואמצעי בטיחות, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי ביצוע של עבודת פיתוח יהיה בהתאם לתכנית מפורטת לביצוע וקבלת אישור הועדה המקומית.</p>
ג	<p>תוכנית שיקום שיקום מחצבה בתאי שטח 100-102 יהיה לפי עקרונות נספח עבודות עפר ונספח עקרונות השיקום הכלולים במסמכי תכנית זו ותחולתן "מנחה". עבודות העפר יבוצעו מציר הזרימה של נחל הבשור לכיוון דרום (לתחום המחצבה) לא יבוצעו עבודות בשטח שנמצא מצפון לציר ערוץ הזרימה של נחל הבשור, במסגרת תכנית שיקום המחצבה. בכל תחום השיקום של המחצבה - רום הקרקע הסופי יהיה גבוה לפחות ב 1 מטר מרום ציר ערוץ הנחל הקרוב ביותר, כדי לוודא ניקוז סדיר של השטח וכדי להפחית את הסיכוי לאירועי הצפה וסחף קרקע.</p>
ד	<p>דרכים וחניות דרכים וחניות בתחום שמורת טבע יהיו באחריות רשות הטבע והגנים.</p>
ה	<p>פעילות חקלאית לא תותר פעילות חקלאית בתחומי התכנית, לרבות רעייה.</p>
4.3	חניון
4.3.1	שימושים



חניון	4.3
<p>א. חניה ציבורית לרכב פרטי ולאוטובוס עבור מבקרים. ב. שבילים להולכי רגל ג. שילוט ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון מתקנים סגורים לאיסוף פסולת.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>איכות הסביבה מתקני איסוף פסולת יהיו בתיאום מול רשות הטבע והגנים והמועצה האזורית אשכול בכל הנוגע לסוג מתקני איסוף הפסולת ומאפייני פינויים.</p>	א
<p>הוראות בינוי תיאסר כל בניה בתחום תא השטח המיועד לחניה</p>	ב
<p>הוראות פיתוח תסומן עמדת חניה נגישה, באופן שיתאים למאפייני הסביבה.</p>	ג
דרך נופית	4.4
שימושים	4.4.1
<p>מיסעה לרכב, שביל לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, אשר תתבסס על תוואי השביל הקיים, בדגש על הקטע שבו יש אתר עתיקות. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לסוגיה. עבודות ניקוז השטח ומיתון מי נגר וסחף קרקע.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום רצועת הדרך. תבוצע הצנעה חזותית לעבודות דיקור/פיתוח אשר יבוצעו בצד הדרך הפונה לכיוון ערוץ נחל הבשור.</p>	א
<p>הוראות פיתוח מאפייני גמר הדרך יתואמו בין המועצה האזורית אשכול לבין רשות הטבע והגנים, קקייל ורשות הניקוז. בתכנון הדרך ישולב אדריכל נוף.</p>	ב
<p>ניהול מי נגר פרטים להסדרת מי נגר ומניעת התחתרות בקרקע בתוואי הדרך יתוכננו על ידי מתכנן תחבורה ואדריכל נוף.</p>	ג
<p>גמישות להיתר רוחב הדרך יהיה לפי המסומן בתשריט תנועה וחניה. רוחב הדרך בשטח לא יעלה על 6 מטר.</p>	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4	5	(3)	5	5		3.5 (2)		2.5				600 (1)	25500	110	פארק / גן ציבורי	

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) 100 מ"ר לשימוש עיקרי במבנים סגורים כולל חדר שירותים, 500 מ"ר למצללות.
- (2) רום מירבי של המבנים בתא שטח 110 יהיה 147.5 מעפה"י, על פי התיאום עם מערכת הביטחון.
- (3) כמסומן בתשריט ולא פחות מ 250 מ' מציר הזרימה של ערוץ נחל הבשור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות



6.1 תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>תנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>6.1.1 הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי הועדה המקומית נגב מערבי.</p> <p>6.1.2 תכנית בינוי ופיתוח</p> <p>א. תכנית בינוי ופיתוח תוגש בקני"מ 250:1 על רקע מדידה עדכנית.</p> <p>ב. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנה, גודלו, מאפייניו האדריכליים, דרכי גישה ופיתוח השטח.</p> <p>ג. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין ואת גובהו ביחס לרום ציר נחל הבשור הקרוב ביותר.</p> <p>ד. התכנית תציג חתכים אופייניים ופריסת חזיתות.</p> <p>6.1.3 ביוב</p> <p>קבלת אישור משרד הבריאות לענין פתרון קצה לביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>6.1.4 היועצות עם חברת מקורות.</p> <p>6.1.5 אישור בכתב של נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית דרום.</p> <p>6.1.6 חסימה של הגישה הישירה לכלי רכב לדרך מס' 222.</p> <p>6.1.7 תנאים לאצירה ופינוי פסולת</p> <p>א. היתר בניה ינתן לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר סילוק פסולת מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך לכמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה.</p> <p>היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות פסולת שהוערכה.</p>	
6.2 פיתוח תשתית	6.2
<p>6.2.1 כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות, פרט למסדרון קו חשמל עילי הקיים בחלק הדרום-מערבי של התכנית בסמוך לדרך מספר 222.</p> <p>6.2.2 יש לפרק קו חשמל עילי של מתח גבוה, אשר הזין את מתקני המחצבה בתיאום עם חברת החשמל לישראל.</p> <p>6.2.3 תתאפשר גישה לצוותי המועצה האזורית אשכול לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.</p>	
6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>6.3.1 ניקוז שטח התכנית יבוצע בהתאם לתכנית זו, תוך שמירה על ניקוז השטח לכיוון ערוץ נחל הבשור.</p> <p>6.3.2 קווי מקורות</p> <p>6.3.2.1 תישמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מטר מעל קווי מקורות (5 מטר מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה.</p> <p>6.3.2.2 תישמר דרך גישה פנויה למעבר לטיפול ואחזקה.</p> <p>6.3.2.3 מעל קווי חברת "מקורות" ובמרחק של 5 מטר לכל כיוון ניתן לאשר דרכים בגמר מצעים או ריצוף באבנים משתלבות בלבד.</p> <p>6.3.3 אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים הארצית. החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית נגב מערבי.</p> <p>6.3.3.1 תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות לאספקת מים שאינם לשתייה כגון: סניקה, כיבוי אש, גינון, הדחת אסלות בשירותים. ההפרדה תבוצע</p>	

<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>באמצעות מכשיר למניעת זרימה חוזרת או מרווח אויר, בהתאם לאישור משרד הבריאות.</p> <p>6.3.3.2 קוי ביוב ימוגנו ע"פ הנחיות משרד הבריאות לקוי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה המעודכנות מעת לעת.</p> <p>6.3.4 אצירת פסולת במתקני אצירה מאושרים על ידי המועצה האזורית אשכול ותואמים לסידורי סילוק הפסולת בתחומה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>נקז צאלים</p> <p>1. מבנה הנקז מיועד להריסה.</p> <p>2. עד לפינוי מבנה הנקז בפועל, ימוגנו ויצומצמו מתקני הפעלת הנקז הנמצאים מעל לפני הקרקע ובתחום ערוץ הנחל, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ורשות הניקוז שקמה בשור, בהנחיית יועץ ניקוז ובליווי אדריכל נוף, כך שתימנע פגיעה בהם כתוצאה מזרימה שטפונית בערוץ.</p> <p>2. יפורקו מתקני ההפעלה של נקז צאלים הנמצאים מעל לפני הקרקע בלבד. על מנת למנוע פגיעה נוספת בסביבה, לא תבוצע חפירה לשם הוצאת צינור ודוד הנקז מתת הקרקע.</p> <p>3. כל עבודה בתחום ערוץ נחל הבשור תתואם עם רשות הניקוז שקמה בשור.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>6.5.1 הזנת חשמל בתחום התכנית, ככל שזו תידרש, תהיה תת קרקעית ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>6.5.2 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מעל, מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים. היתר בניה ינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים - 2 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 קילוואט - 5 מ'.</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 קילוואט - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>בקו מתח על 400 קילוואט - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3 מ'.</p> <p>6.5.3 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק שלא יפחת מ 3 מ' מכבלי מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>6.5.4 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק באישור ובהסכמת חח"י.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חניה</p> <p>6.6.1 החניה תתאפשר באזורי החניה המסומנים בלבד.</p> <p>6.6.2 לא תותר כל בניה או קירוי בתחומי החניה</p> <p>6.6.3 לא תותר העמדה של דוכנים, שלטי פרסום וציוד קבוע בתחומי החניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ הקיים בשטח ואשר סומן לשימור, לרבות שורשיו, גזעו ונופו, יעשה בזהירות ותוך התחשבות בצורך לשמר את העץ במקום ולטפחו, בהיוועצות עם אגרונום ובכפוף לקבלת אישור פקיד היערות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 עתיקות</p> <p>6.8.1 השטח המסומן בתשריט הוא אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח.</p>	<p>6.8</p>



עתיקות	6.8
<p>6.8.2 כל עבודה בשטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות בכפוף לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>6.8.3 במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות כגון פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, או ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו אלה על פי תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות הפיתוח והבניה, ע"י היזם ובמימונו.</p> <p>6.8.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.8.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6.8.6 תוואי הדרך המוצעת בסמיכות לאתר העתיקות תתבסס על תוואי דרך קיימת בשטח וככל וידרש להרחיבה, ההרחבה תעשה לכיוון צפון.</p>	
הוראות פיתוח	6.9
<p>6.9.1 לא תותר הקמת גדרות בתחומי התכנית, למעט במקומות בהם קיימת סכנה בטיחותית.</p> <p>6.9.2 שילוט הכוונה בתחומי התכנית יבוצע בתיאום עם רשות הטבע והגנים והמועצה האזורית אשכול.</p> <p>6.9.3 שילוט על המבנים בתחום תא שטח מספר 110 יופיע בבקשה להיתר הבניה ויאושר על ידי הועדה המקומית נגב מערבי.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית נגב מערבי וירשמו על שם מועצה אזורית אשכול בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל ולרשום על שם המועצה האזורית אשכול בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל 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.</p>	
בטחון ובטיחות	6.11
<p>התכנית מוצעת במתחם בו מתקיימת פעילות של מערכת הביטחון אשר עלולה לגרום לתופעות של רעידות, רעש ואבק.</p> <p>בסמוך לתכנית זו ישנם "שטחים ביטחוניים" - מתקנים בטחוניים כהגדרתם בחוק, שטחים הסגורים בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום) 1945 ושטחי אש.</p> <p>על אף האמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים ביטחוניים הוראות אלה:</p> <p>א. פעולה או שימוש למטרה ביטחונית בשטחים הביטחוניים אינם מותרים בהיתר או באישור לפי תכנית זו.</p> <p>ב. אין בהוראות תכנית זו ובתשריטיה כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים, או את גבולותיהם, או את ההוראות החלות בהם, וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן ביטחוני או בגינו לפי פרק ו' לחוק.</p> <p>ג. אין בתכנית זו כדי למנוע יצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות</p>	



	<p>6.11 בטחון ובטיחות</p>	<p>6.11</p>
	<p>כן ובהתאם להוראות כל דין. ד. כל כניסה מתחום התכנית לשטח שמורת פארק הלס החופף עם שטח אש תעשה בהתאם לנהלי הכניסה הקבועים של גורמים אזרחיים לשטחי אש, בתיאום עם צה"ל ובאישור כתוב. ה. יוצב שילוט אזהרה בגבול שטח האש המסומן בתשריט, המציין שהכניסה לשטח האש אסורה, אלא אם תתואם עם מתא"מ פיקוד דרום. ו. עבודות השיקום/בינוי/פיתוח בתחום התכנית יתואמו מול פיקוד דרום בצה"ל.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.12 ניקוז</p> <p>א. פעולות ניקוז למניעת סחף קרקע והתחתרות מי נגר יותרו בכפוף לחוק הניקוז והגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957 ובתיאום עם רשות הטבע והגנים, קק"ל, רשות הניקוז שקמה-בשור ומועצה אזורית אשכול. ב. פעולות להסדרת הזרימה בנחל הבשור ומניעת מפגעי יתושים, יבוצעו על פי הצורך בתיאום עם רשות הטבע והגנים ורשות הניקוז שקמה-בשור.</p>	
	<p>6.13 דרכים</p> <p>1. דרך מספר 222 - חל איסור בניה או חניה בתחום קוי הבניין של הדרך. לא תאושר גישה ישירה לתחום התכנית מדרך מספר 222. יש לבצע סגירה בפועל של דרך הגישה והחיבור הקיים עם דרך מס' 222 (הדרך והחיבור אינם סטטוטוריים) 2. ביצוע דרכי הגישה המסומנות בתשריט התכנית יהיה בתיאום עם רשות הניקוז, רשות הטבע והגנים, קק"ל והמועצה האזורית אשכול. 3. התוויית דרכים להולכי רגל תהיה בתיאום עם המועצה האזורית אשכול ורשות הטבע והגנים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.14 תוכנית שיקום</p> <p>א. כל פעולות השיקום בתחום התכנית יתואמו בין הקרן לשיקום מחצבות, לבין רשות הטבע והגנים ומועצה אזורית אשכול. ב. כל עבודות הפיתוח, הבינוי הנטיעות והממשק בתכנית יתואמו בין רשות הטבע והגנים לבין המועצה האזורית אשכול.</p>	
	<p>6.15 איכות הסביבה</p> <p>זיהום אור בכל שימוש בתאורת LED במבני המבואה יש להעדיף שימוש בנורות בעלות גוון אור לבן "חס" בטמפרטורה של עד 2700K, אשר פגיעתו האקולוגית נמוכה. בכל שימוש בתאורת LED יש לבצע תכנון מוקפד המגביל את פיזור האור לתחום המבנים וסביבתם הקרובה בלבד ולמנוע זליגת אור לכיוון השטחים הפתוחים ולכיוון השמיים. הפעילות במבני המבואה תוגבל לשעות האור ביממה. לא תותר הפעלה של תאורה חיצונית בשעות החשיכה. תכנית התאורה תתואם מול רשות הטבע והגנים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.16 איכות הסביבה</p> <p>פסולת שאריות פסולת, אשפה, אספלט מקורצף וכל חומר זר אשר נותר בתחום השיקום יפונה לאתר פסולת מורשה.</p>	

6.17	בינוי ו/או פיתוח
	חומרי בניה וסלילה יובאו ממחצבה מאושרת ובתיאום עם רשות הטבע והגנים לשם מניעת צמחים פולשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.18	פיתוח סביבתי
	שתילת צמחיה בתחומי התכנית תהיה בתיאום מול רשות הטבע והגנים לשם מניעת שימוש בצמחים פולשים.

6.19	בינוי ו/או פיתוח
	רום מירבי של המבנים בתא שטח 110 יהיה 147.5 מ' מעפה"י, על פי התיאום מול מערכת הביטחון.

6.20	סביבה ונוף
	מצפור נוף 6.20.1 תתאפשר הקמת מצפור נוף בראש ערימת התפל הנמצאת בחלק הדרום-מזרחי של תא שטח 100, בתיאום עם רשות הטבע והגנים. 6.20.2 ניתן יהיה להציב במצפור שילוט ואמצעי מנוחה כגון ספסלים, אשר מאפייני הגמר שלהם ישתלבו בסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.21	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
	מבנה הנקז והגדר המקיפה אותו מיועדים להריסה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות עפר לשיקום המחצבה	מיידי
2	הכשרת דרכי גישה וחניה	מיידי
3	שיקום תא שטח 110 : בריכות מכון טיהור השפכים של קיבוץ צאלים	דיגום קרקע ובוצה, הכנת תכנית לשיקום הבריכות וביצועה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה