

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-1150796

הרחבת מאגר נבטים



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי בני שמעון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/09/2024

לאשר את התוכנית

19/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005263068/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מאושרת 7/305/03/7 "מאגר נבטים" קבעה ייעודי קרקע וזכויות בניה למאגר למי קולחין. גבול המאגר הבנוי, לפי הייתר בניה, שניתן מכח התכנית המאושרת, חרג מגבול התכנית הנ"ל. תכנית זו מרחיבה במעט את הקו הכחול של התכנית המאושרת ומסדירה את שטח המאגר לפי הייתר בנייה בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת מאגר נבטים

שם התכנית

625-1150796

מספר התכנית

193.421 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

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 בני שמעון

187036 קואורדינאטה X

571135 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

מערבית למושב נבטים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: נבטים

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נבטים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100060/3	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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1. הוראות תכנית תמא/35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1</u>
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 23/14. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/14/23</u>
14/12/2008		1113	5881	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 23/14. א. הוראות תכנית תממ/4/14/23 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/14/23</u> א
05/11/1992		285	4053	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/305 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>7/02/305</u>
08/07/2010		3847	6105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03/305/ 77 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>7/03/305/77</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם זאק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם זאק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	10: 00 16/10/2023	אברהם זאק	16/10/2023		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נופי סביבתי	10: 00 02/08/2023	עמית טל	19/07/2023	47	1: 1	רקע	סביבה ונוף

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, נחמיה שחף		נבטים מושב להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נבטים	נבטים				
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, משה יוחנן		נבטים מושב להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נבטים	נבטים				

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נחמיה שחף		נבטים מושב להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נבטים	נבטים				

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם זאק	37996	אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@adm arch.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	גיל וקנין	1179	גיא-דאטה הנדסה, מיפוי ומקרקעי בע"מ	יקנעם עילית	נחל הבשור	4			gil@gd- srv.co.il
יועץ סביבתי	יועץ	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972	03-7252774	amit@amphi bio.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 עבור מאגר "נבטים" מאגר מי קולחין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"קרקע חקלאית" ל"מתקנים הנדסיים".

2. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

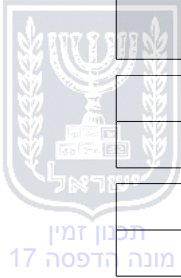
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מתקנים הנדסיים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

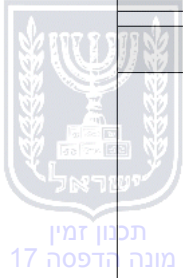
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקן הנדסי	132,335	68.42
קרקע חקלאית	61,086.31	31.58
סה"כ	193,421.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	193,421.31	100
סה"כ	193,421.31	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>א. כל מערכות התשתית המאפשרות הפעלת מים לצורך השקייה.</p> <p>ב. מאגר המיועד למי קולחין וכל המתקנים והקווים הנדרשים להקמתו, לתפעולו, לאחזקתו, ולשדרוגו.</p> <p>ג. מתקנים להפקת חשמל מאנרגית השמש.</p> <p>ד. דרך גישה ודרכים פנימיות ככל שידרשו.</p> <p>ה. קווי ומתקני תשתית, לרבות צנרת ומשאבות, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את המאגר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>א. סביב המאגר תוקם גדר שלא תאפשר כניסה למעט מפעילי המאגר. דרך הגישה תהייה סלולה ופנויה.</p> <p>ב. תצפית למאגר ושביל גישה לקהל יפותחו באופן מופרד לחלוטין מהמאגר וללא גישה אליו.</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. היתר הבניה למבנה מתחת קווי חשמל ובקרבתם יינתן בכפוף לאישור חברת החשמל.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	300		300	150337	1	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. תותר הקמת סוללה, דרכי גישה ומתקנים הנדסיים כמו צנרת ומשאבות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת הסכם התקשרות לקליטת פסולת הבניין ועודפי עפר עם אתר מורשה.

**6.2 עתיקות**

היה והעתיקות שתתגלנה בשלב העבודות תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהייה הוועדה רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא תווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

**6.3 חשמל**

כללי: כל מערכות התשתית בתחום המאגר תהיינה תת קרקעיות.

א. חייבה הקמת המאגר הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו ע"י מגיש התכנית ובהתאם להנחיות בעל התשתית ובפיקוח הרשות המוסמכת.

ב. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.

ג. במידה שאין צורך העתקת קו התשתית אזי בהיתר הבנייה מכוח תכנית זו יקבעו מגבלות הבטיחות והבטחת גישה לקו התשתית. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

ד. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

**7.2 מימוש התכנית**