

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 69/305/02/7

פארק חצרים - פארק פנאי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
2 8. 10. 2012
נתקבל

הדרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שמעונים/ באר שבע

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית לחליטה ביום:
26/3/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

13/1/12
תאריך

דברי הסבר לתכנית

פארק חצרים נמצא בנגב הצפוני, בתחום השיפוט של המועצה האיזורית בני שמעון, בסמוך לבאר שבע ומהווה המשך לטבעת הירוקה בצידה המערבי של העיר. תכנית פארק חצרים מוגדרת בתכנית מתאר מס' 2/305/02/7 שאושרה במשנת 1997. שטח התכנית הכולל הינו 7,200 דונם אשר מיועדים הן ליער והן לפעילות של נפש וספורט. לצרכי הספורט והפנאי הוקצו שני מתחמים האחד בשטח של 800 דונם המיועד לספורט מוטורי והשני בשטח של כ 1400 דונם בחלקו המערבי של הפארק הוא נושא תכנית זו.

הרעיון המרכזי של הפארק הינו "קניון פנאי", מסגרת פעילות גמישה ודינמית שתוכל לענות על הצרכים והמצב המשתנה של האיזור תוך שמירה טיפוח שימוש והדגשה של איכויותו הסביבתיות והנופיות.

מגרשי הבנייה המיועדים ברובם לאטרקציות תיירותיות ומעט מלונאות ישמשו למגוון של פעילויות פנאי ואטרקציות מסוגים שונים אשר בשילוב עם השטחים הציבוריים בשטח התכנית וביער הסמוך יענו על צרכי הפנאי והנופש של תושבי המקום, ואף יצרו מוקד משיכה כלל ארצי. תכנית פארק חצרים הינה תכנית רגישה מבחינה נופית וסביבתית ותוכננה בהתאם. מערכת הכבישים תוכננה כך שהיא יושבת, ככול הניתן, על הקרקע על מנת למנוע עבודות עפר. בהתאם גם למגרשים נקבע מפלס 0.00 מחייב (סעיף 4.1.2 טו) המתחשב בפני הקרקע הטבעית. לאור תכנון זה מאזן עבודות העפר אינו עולה על 100,000 קוב עפר

מחוז הדרום

תכנית מס' 69/305/02/7

1. זיהוי וסיווג התכנית

פארק חצרים, פארק פנאי

1:1 שם התכנית

2,435.382 דונם.

1:2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה.

1:3 מהדורות שלב

מהדורה 4.

מספר מהדורה

פברואר 2012

תאריך עדכון

• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

1:4 סיווג התכנית

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון, באר שבע

קואורדינאטה
מערב מזרח - Y
קואורדינאטה דרום
צפון - X

574950
173000

ממערב לבאר שבע, בשטח מועצה אזורית בני שמעון, מדרום לכביש 25, בתחום שטח פרק חצרים.

1.5.2 תיאור מקום

מועצה אזורית בני שמעון, עיריית באר שבע.

רשות מקומית

1.5.3 השויות מקומיות בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

לא בתחום ישוב.
לא רלוונטי
לא רלוונטי
לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100215/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	6,68
100257/2	מוסדר	חלק מהגוש	-	2-8,10,11,13-15,17
100257/4	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100268/4	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100269/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	5
100274/1	מוסדר	חלק מהגוש	5,6,9,19,22	3,4,7,8,10-12,20,21,23 28-30,41-43
400055	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

100268	בהסדר	חלק מהגוש	חלק מחלקה 1 - בני שמעון גוש 37, רשומה בספר 9 ב"ש דף 81. (המידע נמסר מפקיד ההסדר במשרד המשפטים).
			חלק מחלקה 2 - בני שמעון גוש 37. אין רשום בגוש שומה. (המידע נמסר מפקיד ההסדר במשרד המשפטים).
100257	בהסדר	חלק מהגוש	חלק מחלקה 1 - בני שמעון גוש 40. אין רשום בגוש שומה. (המידע נמסר מפקיד ההסדר במשרד המשפטים).

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/305/02/7	• פירוט	פרוט הפארק והגדרת שימושים ומערכת דרכים.	4507	27.3.97
53/305/02/7	ביטול	ביטול	5453	8.11.05
234/02/11	שינוי			
493/03/7	שינוי			

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית – לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אילה רוטאל	10.9.2012		31			• מב"ב	הוראות
		אילה רוטאל	10.9.2012	1			1: 5000	• מב"ב	תשריט
		אילה רוטאל	10.9.2012	3			1: 1250	מח"ב	תשריט מילואה
		אילה רוטאל	10.9.2012	1			1: 2500	מנחה	נספח בינוי ופתוח
		אילה רוטאל	10.9.2012	1			1: 1250	מנחה	נספח בינוי מילואה מפורטת עבור שלב ג'
		אברהם גלצ'ינסקי ומהוד הנדסה		2			1: 5000	מנחה	נספח תנועה
		אילה רוטאל	10.9.2012	1			1: 5000	מנחה	נספח שלביות
		אילה רוטאל		1			1: 2500	מנחה	נספח פשט
		עמוס רון						מנחה	נספח ניקוז
		עמוס רון						מנחה	נספח מים וביוב
		אילה רוטאל						מנחה	אוגדן מסמכים סלבתיים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הממחיילים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התחייבים. יגברו המסמכים הממחיילים על סתירה של סתירה בין המסמכים הממחיילים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			08-6264219	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, באר שבע				מנזל מקרקעי ישראל		

1.8.1.1 יזם בפועל - לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			08-6264219	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, באר שבע				מנזל מקרקעי ישראל		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מוזד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתכנן דרכים ותנועה
ronela@017.net.il	02-6738570	050-5543675	02-6731862	רח' הרכבת 53, ירושלים		27790	51565687	אילנה דונאל	אדריכלית	
mahod@mahod.co.il	08-6288070		08-6288060	רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע		17209	01637032	מרזד בע"מ, יואב קישוני	מנהל	
S187@inter.net.il	02-6310485		02-6310470	מישע עמנדב מיקוד 46 90885				סגל דעוני אדריכלות נף בע"מ	אדריכלות נף	

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת פארק פנאי הכולל מגרשים לשימושי פנאי מעורבים הכוללים אטרקציות תירותיות, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, מלונאות ומסחר.
תכנית זו באה לפרט את שימושי הקרקע ופעילויות הפנאי של פארק חצרים ולהסדיר את המפגש עם היער מתוך מטרה של יצירת מרחב אטרקטיבי תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף היחודיים למקום, הכול בהתאם להוראות סעיף 5ב', ו-ג' בתמ"א 22.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור משולב נופש וספורט לאטרקציות תירותיות, למלונאות, למסחר, לשטח פתוח, לשטח לפארק גן ציבורי וליער
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. פירוט שטח יער קיים, על ידי קביעת גבולות מדויקים ושימושים מותרים ודרכים על פי סעיף 5ב' ו-ג' בתמ"א 22 ובהתאם למצב בשטח.
- ד. קביעת הוראות בניה הכוללות קביעת שטחי בניה מרביים, קביעת תכסית, קביעת קווי בנין, קביעת מספר קומות וגובה מבנים, הנחיות בינוי ופיתוח
- ה. התוויית מערכת דרכים
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ז. קביעת השלבים והתניות לביצוע
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2,435.382	שטח התכנית – דונם
		124,077	אטרקציות תיירותיות. (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		2,825	תיירות (מ"ר)
		6744	מלונאות (מ"ר)
		960	מסחר (מ"ר)
		346.5	מתקן הנדסי (מ"ר)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אתר ארכיאולוגי	זיקת הנאה		
171, 161		,122-105 ,102-100 ,152-127 ,125-124 171-170 ,168-154	אטרקציה תירותית
180		180	תיירות
		203-202	מלונאות
223		223-221	מסחר
464,405,468,466,471,469	405 ,404	409-400	שטחים פתוחים
476-474	,468 ,465 ,464 ,463 ,458 ,457 474 ,472 ,471 ,470 ,469	476-451	פארק גן ציבורי
		,605 ,602 ,601 ,600 ,613 ,612 ,609 ,606 618-615	יער פארק מוצע
		,608 ,607 ,604 ,603 614 ,611 ,610	יער פארק קיים
		430-433	קרקע חקלאית
317		317-303 ,301 ,300	חניון
350		350	דרכים
		501-500	מתקנים הנדסיים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אטרקציה תיירותית

4.1.1 שימושים

- א. אטרקציות, מתקני שעשועים, וכל שימוש פנאי בילוי ושעשוע כדומה המשתלב במקום.
- ב. מגרשי ספורט, ברכות שחיה, מתקני ספורט ונופש וכדומה.
- ג. אולמות ארועים, אזורים למסיבות, אמפיתאטרון, שטח לארועים וכדומה.
- ד. מסעדות, בתי קפה קיוסקים, עסקי מזון לציבור וכדומה.
- ו. היפודרום במגרש 170 שלא לצרכי הימורים.

4.1.2 הוראות

- א. תנאים למתן היתר בניה מופיעים בפרק 6.1.
 - ב. בכל מגרש תותר הקמת מספר מבנים בהתאם לאופי הפעילות וצרכיו.
 - ג. יותר שינוי בגבולות המגרשים בדרך של איחוד בין מגרשים או חלוקתם עפ"י עקרונות תכנית זו ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. בטרם הגשה בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, נטיעות, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. תכנית הפיתוח ופרטיה יהיו תואמים להוראות בתכנית זו.
 - ה. במגרש 101 תנאי למתן היתר בניה יהי קבלת אישור רשות הניקוז לפתרון הניקוז.
 - ו. גגות המבנים יהיו שטוחים בשיפוע שלא יעלה על 12%. יותרו כיפות וקמרונות אטומים, לא יותרו גגות רעפים, צפחה, מתכת וכו'. תותר עליה ושימוש בגגות המבנים, תותר הקמה של מצללה (פרגולה) על גג הבניין ששטחה לא יעלה על 30% משטח הגג.
 - ז. נספח הבינוי הינו מנתח ומדגים בלבד, למעט מספר קומות וקווי בניין שהינם מחייבים.
 - ח. תותר בניית מצללות, פרגולות בתחום קווי הבניין. המצללות יבנו מעץ בשילוב צמחייה, לא תותר קונסטרוקציה מתכת גלוייה, או שימוש בחומרים פלסטיים.
 - ט. תותר בניית מצללות כנייל על גגות המבנה או המבנים, בהתאם להוראות התכנון והבניה חומרי בניה: ציפוי טיח בגוונים טבעיים בהירים, יותר שימוש באבן לקט פראית, או בסיתות גס (חאמי) לא יותר שימוש בחמרים מבריקים, לבני זכוכית, מתכות, קרמיקה. באישור הוועדה המקומית תותר חריגה מההוראה בנוגע לחומרים בסעיף זה וזאת באם הוועדה תשתכנע כי השימוש בחומרים אחרים חיוני ומהותי לאופי המיזם.
 - י. באישור הוועדה המקומית תותר חריגה מגובה המבנה המופיע בטבלה בסעיף 5 וזאת באם הוועדה תשתכנע כי השינוי בגובה חיוני ומהותי לאופי המיזם.
 - יא. הגדרות החיצוניות (הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים או לגבול המתחם) יבנו מחומרים טבעיים עץ, קש, כפות תמרים, בין המגרשים ובתיאום עם שני המגרשים יותר שימוש בגדר מתכת: רשת מרותכת או סורגים.
 - יב. מתקני אשפה: יש להבטיח הסתרת מתקני אשפה מעיני העוברים והשבים, על ידי צמחיה או קירות.
 - יג. עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרשים במילוי או חפירה יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש. במגרש בו גבול המגרש הוא פני קרקע טבעית יבנה קיר תמך בגבול המגרש בגמר אבן חאמי בבניה דמויית יבשה.
 - יד. חפירה או מילוי במגרשים יותרו בשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש, כאשר ביחס ל15% מתוכם לא תעלה החפירה על 1.5 מ' והמילוי על 1.2 מ' ולכל יתר השטח לא תעלה החפירה על 80 ס"מ והמילוי על 50 ס"מ.
 - טו. מיפלסי הפתוח יהיו ע"פי המסומן בנספח הבינוי.
 - טז. גובה מירבי של קירות תמך כלפי הכביש ובתוך המגרש יהיה עד 0.5 מ'. תותר הקמת שני קירות בגובה 0.5 מ' כל אחד במרווח אופקי של לפחות 1 מ' נטו ביניהם. גובה קיר תמך אחורי (בצד הנגדי לכביש) יהיה עד 1.5 מ'. קירות התמך יבנו מאבן חאמי בבניה יבשה (ללא חמרי מליטה נראים בין האבנים)
- הקירות יהיו בהתוויה מעוגלת ללא פינות.

- יז. על מגרש 170 לא יחולו ההנחיות שבסעיפים יד, טו, יז לעיל. במגרש זה יש לשמור על איזון עבודות עפר בתחום המגרש.
- יח. בתוך המגרשים יינטעו עצים בוגרים בגודל 7 מעולה בכמות שלא תקטן מ 2 עצים בממוצע לדונם. להלן רשימת עצים מנחה: עצי פרי כגון תאנה, חרוב, תות, תמר, פיסטציה, רימון ועצי א"י כגון ינבוט, שיזף, אשל הפרקים ושיטה סלילנית. במסגרת היתר בניה תוגש תכנית צמחיה מפורטת התכנית תלווה בתכנית השקיה לשלב הקליטה ולשלב הקבע. מהנדס המועצה האזורית רשאי לאשר עצים נוספים לרשימה או לאסור נטיעת עצים מתוכה. לא תותר שתילת עצים שתלטניים העלולים להתחרות בצמחיה הטבעית של האזור הסובב.
- יט. השילוט בתחום הפארק יהיה בהתאם להנחיות שילוט שיקבעו על ידי הוועדה המקומית לאחר אישור התכנית.
- כ. תיאום עם קק"ל לענין מתן היתרי בניה להקמת מיזמים במגרשים המיועדים לכך, והגובלים בשטחים בניהול קק"ל. כמו כן במגרשים אלו יש צורך בתאום מוקדם עם קק"ל בנוגע להבטחת נגישות לשטח פתוח מהמגרש, מניעת השלכת פסולת והעברת נקז שפכים, וממשק נגר למניעת סחף ופגיעה בנטיעות ובערוצים.

4.2 מלונאות

4.2.1 שימושים

- א. איכסון מלונאי בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
- ב. מספר החדרים המירבי יהיה 120 חדר.

4.2.2 הוראות

- א. תנאים למתן היתרי בניה מופיעים בפרק 6.1.
- ב. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט קווי בנין.
- ג. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, נטיעות, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. תכנית הפיתוח ופרטיה יהיו תואמים להוראות בתכנית זו.
- ד. מסי הקומות במגרש יהא בין 1-2 קומות. ב 80% מהשטח תותר בניה בקומה אחת וב- 20% מהשטח תותר בניה בשתי קומות.
- ה. גגות המבנים יהיו שטוחים בשיפוע שלא יעלה על 12%. יותרו כיפות וקמרונות אטומים, לא יותרו גגות רעפים, צפחה, מתכת וכו'. תותר עליה ושימוש בגגות המבנים, תותר הקמה של מצללה (פרגולה) על גג הבניין ששטחה לא יעלה על 30% משטח הגג.
- ו. תותר בניית מצללות, פרגולות בתחום קווי הבניין. המצללות יבנו מעץ בשילוב צמחייה, לא תותר קונסטרוקצית מתכת גלוייה, או שימוש בחומרים פלסטיים.
- ז. תותר בנית מצללות כני"ל על גגות המבנה או המבנים, בהתאם להוראות התכנון והבניה.
- ח. חומרי בנייה: ציפוי טיח בגוונים טבעיים בהירים, יותר שימוש באבן לקט פראית, או בסיתות גס (חאמל) לא יותר שימוש בחמרים מבריקים, לבני זכוכית, מתכות, קרמיקה.
- ט. הגדרות החיצוניות (הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים או לגבול המתחם) יבנו מחומרים טבעיים עץ, קש, כפות תמרים, בין המגרשים ובתיאום עם שני המגרשים יותר שימוש בגדר מתכת: רשת מרותכת או סורגים.
- י. עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרשים במילוי או חפירה יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש. במגרש בו גבול המגרש הוא פני קרקע טבעית יבנה "קיר ניקיון" בגבול המגרש בגמר אבן חאמי בבניה דמויית יבשה.
- יא. חפירה או מילוי במגרשים יותרו בשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש, כאשר ביחס ל15% מתוכם לא תעלה החפירה על 1.5 מ' והמילוי על 1.2 מ' ולכל יתר השטח לא תעלה החפירה על 80 ס"מ והמילוי על 50 ס"מ. מיפלסי הפתוח יהיו ע"פי המסומן בנספח הבינוי.

- ב. גובה מירבי של קירות תמך כלפי הכביש ובתוך המגרש יהיה עד 0.5 מ'. תותר הקמת שני קירות בגובה 0.5 מ' כל אחד במרווח אופקי של לפחות 1 מ' נטו ביניהם. גובה קיר תמך אחורי (בצד הנגדי לכביש) יהיה עד 1.5 מ'. קירות התמך יבנו מאבן חאמי בבניה יבשה (ללא חמרי מליטה נראים בין האבנים) הקירות יהיו בהתוויה מעוגלת ללא פינות.
- ג. בתוך המגרשים יינטעו עצים בוגרים בגודל 7 מעולה בכמות שלא תקטן מ-2 עצים בממוצע לדונם.
- להלן רשימת עצים מנחה: עצי פרי כגון תאנה, חרוב, תות, תמר, פיסטציה, רימון ועצי א"י כגון ינבוט, שיזף, אשל הפרקים ושיטה סלילנית. במסגרת היתר בניה תוגש תכנית צמחיה מפורטת התכנית תלווה בתכנית השקיה לשלב הקליטה ולשלב הקבע. מהנדס הועדה המקומית רשאי לאשר עצים נוספים לרשימה או לאסור נטיעת עצים מתוכה. לא תותר שתילת עצים שתלטיניים העלולים להתחרות בצמחיה הטבעית של האזור הסובב.
- ד. השילוט בתחום הפארק יהיה בהתאם להנחיות שילוט שיקבעו על ידי הוועדה המקומית לאחר אישור התכנית.
- טו. תנאי למתן היתר בניה למתקני האיכסון המלונאי יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
- טז. השטחים המיועדים למלונאות יתוכננו ויבנו תוך חשיבה ועידוד בנייה ירוקה. למשל: תכנון תרמי של מעטפת המבנה, הפרדת פסולת במקור, טכנולוגיות ואמצעים חוסכי מים ואנרגיה, גינון חוסך מים, שימוש בקולחין ושימוש בחומרי בניה ידידותיים, שמירה על שטחי חילחול וכדומה.
- ז. העמדת מבני המלונאות בהתאם להמלצות יועץ אקלימי.
- ח. היקף המסחר יהיה בהתאם לנקבע במסמך התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

4.3 מסחר**4.3.1 שימושים**

מסעדות, בתי קפה, חנויות לתיירים.

4.3.2 הוראות

א. כל ההוראות החלות בסעיף 4.1.2 (למעט סעיפים ה', יז) חלות על המגרשים המיועדים למסחר.

4.4 שטחים פתוחים**4.4.1 שימושים**

שטח לשימור צמחיה קיימת, שבילים להולכי רגל ואופניים.

4.4.2 הוראות

- א. בשטח הפתוח אין לפגוע בפני הקרקע למעט פילוס שבילים, לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ב. בשטח הפתוח אין לפגוע בצמחיה הקיימת, כל נטיעה או הכנסת צמחיה נוספת תעשה בתאום עם קק"ל ובאישור מהנדס המועצה האזורית ובדיקתו להתאמת הצמחיה המוצעת לקיימת במקום.
- בשטח הפתוח תותר נטיעת העצים כגון: ינבוט, שיזף, אשל הפרקים, שיטה סלילנית. (רשימה זו מנחה בלבד).
- הגינות יהיה תואם אקלים, המבטיח חסכון במים.
- ג. גשרים להולכי רגל ואופניים יבנו מחומרים טבעיים בלבד, קונסטרוקציה ומשטחי עץ.

4.5 פארק / גן ציבורי**4.5.1 שימושים**

- דרכי שרות וחירום.
שבילים להולכי רגל, אופניים ורכיבה על בעלי חיים.
נטיעות ובוסתנים.
נקודות תצפית, אתרי פיקניק.
פארק ארכאולוגי במגרשים מס' 474-476. יותר שיחזור או שימור של העתיקות, כאשר העבודות יהיו בתאום ואישור של רשות העתיקות.

4.5.2 הוראות

- א. דרכי השרות יבוצעו ברוחב מקסימלי של 5 מ' ובהתאמה לטופוגרפיה ללא חפירות ומילוי.
ב. השבילים בשטח יבוצעו בהתאמה מירבית לטופוגרפיה הקיימת ללא מילוי וחפירות.
ג. בשטחי הואדיות תותר בניית טרסות אבן ונטיעת בוסתנים ועצי צל.
ד. בשטחי הפארקים אין לפגוע בצמחיה, כל נטיעה או הכנסת צמחיה נוספת תעשה בתאום עם קק"ל ובאישור מהנדס המועצה האזורית ובדיקתו להתאמת הצמחיה לקיימת במקום. להלן רשימת עצים מנחה: ינבוט, שיזף, אשל הפרקים, שיטה סלילנית.
ה. הגינון יהיה תואם אקלים, המבטיח חסכון במים.
תכנון שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל בהתאם להמלצות יועץ אקלימי.

4.6 יער פארק קיים ויער פארק מוצע**4.6.1 שימושים**

- א. פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
ב. פעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.
ג. עבודות יעור וטיפוח בתאום עם הקרן הקיימת לישראל כגון: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, נטיעת חלקות ניסוי, חפירת בורות לנטיעה, טיפוח ועיבוד הקרקע, תיחוח, חריש, איגום מקומי של מי נגר, מתקנים לשימור הקרקע מפני סחף, פעולות ל"קציר מי נגר" ועבודות הקשורות ברעיה.
ד. חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, אתרי הוקרה, עבודות פיסול ושילוט. פיתוח חניונים יעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל.
ה. דרכי גישה לרכב ושטחי חניה.
ו. פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר על ידי קק"ל.
ז. קווי תשתית בתוואים תת קרקעיים בלבד, באישור של קק"ל ובתנאי של שיקום רצועת היער.

4.6.2 הוראות

- א. דרכי גישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. חומר הדרכים והחניה יהיו קרקע טבעית או מצעים. הגדרת אזורי חניה תיעשה בחומרים טבעיים אבן בולי עץ וכד'.
ב. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקק"ל.
ג. קווי תשתית יועברו בתוואים תת קרקעיים בלבד, באישור של קק"ל ובתנאי של שיקום רצועת היער.
ד. תחזוקת היער והנטיעות בתיאום עם קק"ל.

4.7 חניון**4.7.1 שימושים**

חנייה.

מערכות ומתקני תשתית.

4.7.2 הוראות

- א. המגרשים המיועדים לחנייה ישמשו לחנייה ונטיעות, במגרשים אלו ינטע בתוך שטח המגרש עץ בוגר (בגודל 7 מעולה) לכל 3-4 חניות ובנוסף עץ אחד לכל 3-4 חניות בהיקף המגרש וצמוד לשוליו. בין נטיעות אלה לגבול המגרש ינטעו נטיעות משלימות של עצים במרווחים של 5-10 מ' בין העצים (תלוי בסוג העץ) הכל ע"פי הנספח הנופי. במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית צמחיה מפורטת המלווה בתכנית השקיה לשלב הקליטה ולשלב הקבע. להלן רשימת עצים מנחה: עצי פרי כגון תאנה, חרוב, תות זכר, תמר, פיסטציה. עצי צל כגון ינבוט ושיזף, עצי רימון בהיקף בלבד. מהנדס המועצה האזורית רשאי לאשר עצים נוספים לרשימה או לאסור נטיעת עצים מתוכה.
- ב. מגרשי החניה יהיו בגמר מצעים כבושים.
- ג. החניות במגרשים אלו יהיו פתוחות לכלל הציבור ולא יגודרו או יינעלו. גידור יותר רק בגבול המגרשים לבינוי בגדר שתוקם ע"י המגרשים ע"פי ההנחיות לפתוח במגרשים.
- ד. בחניות יותרו עבודות עפר הדרושות להכשרת השטח.
- ה. החניות יתוכננו בהתאמה מירבית לפני השטח לרבות שימוש בשיפועי הקרקע המתאימים בתוך המגרש.
- ו. גובה קירות התמך כלפי הכביש ובתוך המגרש יהיה עד 0.5 מ'. תותר הקמת שני קירות בגובה 0.5 מ' כל אחד במרווח אופקי של לפחות 1 מ' נטו ביניהם. גובה קיר תמך אחורי (בצד הנגדי לכביש) יהיה עד 1.5 מ'.
- ז. כל הקירות יהיו בגמר אבן חאמי בבניה דמויית יבשה (ללא חמרי מליטה נראים בין האבנים).
- ח. כל הקירות יהיו בהתוויה מעוגלת.

4.8 דרכים**4.8.1 שימושים**

דרכים וחנייה, תחנות אוטובוס, מתקני דרך, קווי תשתית תת קרקעית.
דרכים ארציות, בהתאמה להוראות תמ"א 3 – תוכנית מתאר ארצית לדרכים.

4.8.2 הוראות

- א. מיקום ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. קירות התמך התומכים בכביש יהיו מאבן חאמי בבניה דמוית יבשה. גובה מכסימלי לקיר תמך הגובל במגרש הוא 0.5 מ'. תותר בנית 2 קירות עם מרחק אופקי של 1 מ' נטו ביניהם.
- ג. יותרו ריצופים במדרכות בגוונים בהירים בלבד ובמשטחים רציפים ואחידים. עמודים ומתקנים יבנו מעץ לא יותרו מתקני מתכת או חומרים פלסטיים.
- ד. הדרכים לאורך הואדי (החד סטריות) ילוו בטיילת, לאורך הטיילת ינטעו עצי צל במרווחים שלא יעלו על 8 מ'. לאורך הטיילת ימוקמו ספסלים, הטיילת תהיה נמוכה מהכביש בהתאם לתנאים הטופוגרפיים.
- ה. לאורך הדרכים והטיילת יותר שימוש בעצי נוי כגון אלביציה, גרוילאה, גיקורנדה, טיפואנה, צאלון, וקליסטמון. רשימת העצים היא מנחה בלבד ותתואם עם מהנדס המועצה האזורית.
- ה. תכנון מפורט של הדרכים יכלול טיפול במעברי הנחלים, הנגר, ומיזעור נזקים לערוצים ולנטיעות ע"י טיפול נופי ושיקום נופי מתאים.

לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועות דרכים מס' 25 ו-235 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות הסדרי תנועה ותכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז).

קטע דרך מס' 1 המסומן לביטול, יבוטל בפועל לאחר ביצועה של דרך מס' 50 לרבות ההתחברות עם דרך ארצית מס' 25, בהתאם ובכפוף לתכנית כוללת להסדרי תנועה בכביש מס' 25.

עד לביצוע דרך מס' 50 כאמור, יותר המשך השימוש בקטע דרך מס' 1 המיועד לביטול לצורך גישה לפארק המוטורי לפי תכנית 493/03/7. עם ביטול קטע דרך מס' 1 כאמור תובטח הגישה לפארק המוטורי באמצעות מערכת הדרכים המקומיות לפי תכנית זו אשר תיסללנה באחריות מנהלת פארק חצרים, בהתייעצות עם קק"ל.

ח. על אף האמור לעיל, יותר המשך השימוש בקטע דרך מס' 1 כאמור בשעת חירום, לצורך קבורה בבית העלמין לשעת חרום לפי תכנית מפורטת מס' 465/03/7

ט. בתחום הדרכים החופפים עם רצועה אופציונלית לתכנון מובל קולחין ומים ושפירים לא תעשה עבודה ללא אישור מרשות המים.

4.9 מתקנים הנדסיים

4.9.1 שימושים

תחנת שאיבה לביוב

4.9.2 הוראות

א. חומרי בנייה: ציפוי טיח בגוונים טבעיים בהירים, יותר שימוש באבן לקט

פראית, או בסיתות גס (חאמי) לא יותר שימוש בחמרים מבריקים, לבני זכוכית, מתכות, קרמיקה.

ב. תנאים למתן היתרי בניה מופיעים בסעיף 6.1 להלן.

4.10 תיירות

4.10.1 שימושים

התכליות והשימושים המותרים יהיו ע"פ המוגדר בתכנית 53/305/02/7 - פארק הידידות - שלמה המלך, בסעיף 12: תכליות ושימושים, סעיף קטן א: אזור שירותי תיירות.

4.10.2 הוראות

אזור שירותי תיירות
האטרקציה העיקרית בשטח זה הוא תכלול מבנה מרכזי הכולל שירותים הנדרשים ישירות לפעולות האתר, כגון: קופות, שרותים, חנות מזכרות, מסעדה, מרכז הדרכה ומשרד.
בשטחו הגדול הוא מהווה אולם רב תכליתי עם פינות ואזורים בעלי התמחויות נושאיות, עם הפעלה אינטראקטיבית של מערכות ממוחשבות, דגמים פעילים ושטחי פעילות.
יותר בשטח הני"ל גינון ונטיעות, הקמת מקומות כינוס פתוחים, הקמת מבני שרותים, מסחר עד ל-300 מ"ר, מתקנים הנדסיים, פינות משחק, בריכות מים ומבני שרות לייעודים הני"ל.
גובה מבנה הכניסה בו ירוכזו של השירותים יהיה עד 10 מ', נמדד מגובה הכניסה הקובעת.
כמו כן יותרו נטיעות, טיפול נופי ומתקני תשתית הדרושים לתפעול הפארק.

4.11 קרקע חקלאית**4.11.1 שימושים**

שימוש לחקלאות בלבד.

4.11.2 הוראות**4.12 נחל****4.12.1 שימושים**

נחל חצרים, שבתחום התכנית, מוגדר בתמ"א 3/ב34 כעורק ניקוז משני. מותרים בו השימושים המוגדרים בתמ"א 3/ב34.
 הנחלים נמצאים בתחום שטחים פתוחים, יער, פארק/גן ציבורי וקרקע חקלאית ויחולו השימושים המותרים בכל יעוד קרקע

4.12.2 הוראות

הגנה על עורק ניקוז
 כל הפעולות והשימושים המותרים יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, והכל בתיאום עם רשות הניקוז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מורש מוקדרי במ"ר	שטחי בניה (אחוזים)				גודל מורש מוקדרי במ"ר	מס' תא שטח	יעוד
			שטחי בניה		שטחי בנייה (אחוזים)				
			סה"כ שטחי בניה	אחוזי בנייה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)			
אטרקציה תירותית	100	3,972	20%	20%	5	1	100	אטרקציה תירותית	
	101	5,186	20%	20%	5	1	101	אטרקציה תירותית	
	102	6,211	20%	20%	5	1	102	אטרקציה תירותית	
	105	13,786	20%	20%	5	1	105	אטרקציה תירותית	
	106	2,102	20%	20%	5	1	106	אטרקציה תירותית	
	107	3,612	20%	20%	5	1	107	אטרקציה תירותית	
	108	5,697	20%	20%	5	1	108	אטרקציה תירותית	
	109	3,874	20%	20%	5	1	109	אטרקציה תירותית	
	110	9,088	20%	20%	5	1	110	אטרקציה תירותית	
	111	3,341	20%	20%	5	1	111	אטרקציה תירותית	
	112	2,690	20%	20%	5	1	112	אטרקציה תירותית	
	113	31,375	8%	8%	5	1	113	אטרקציה תירותית	
	114	2,419	20%	20%	5	1	114	אטרקציה תירותית	
	115	728	20%	20%	5	1	115	אטרקציה תירותית	
	116	685	20%	20%	5	1	116	אטרקציה תירותית	
117	7,677	20%	20%	5	1	117	אטרקציה תירותית		
118	1,529	20%	20%	5	1	118	אטרקציה תירותית		
119	1,551	20%	20%	5	1	119	אטרקציה תירותית		
120	435	20%	20%	5	1	120	אטרקציה תירותית		
121	891	20%	20%	5	1	121	אטרקציה תירותית		
122	4,606	20%	20%	5	1	122	אטרקציה תירותית		

23/09/2012

עמוד 19 מתוך 19

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח רח' (השטח)	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה (אחוזים)			גודל מגורי מזערי במ"ר	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שטחי שטח			
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	6,258	124		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	10,188	125		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	692	127		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	4,030	128		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	4,487	129		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	5,881	130		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	3,044	131		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	1,720	132		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	10,367	133		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	751	134		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	816	135		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	275	136		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	2,739	137		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	749	138		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	548	139		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	737	140		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	3,870	141		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	1,234	142		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	4,169	143		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	6,323	144		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	9,069	145		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	1,297	146		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	21,220	147		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	8,155	148		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	50,302	149		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	716	150		
כמסומן בתשריט			1	5	20%	20%	20%	20%	3%	17%	547	151		

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי במ"ר	שטחי בנייה (אחוזים)			גודל מרשימי	מס' תא שטח	ייעוד
			שטחי בנייה	שטחי בנייה (אחוזים)	שטחי בנייה			
מסחר	152	4,710	20%	20%	3%	17%	152	מסחר
	154	5,618	20%	20%	3%	17%	154	
	155	15,838	20%	20%	3%	17%	155	
	156	6,819	20%	20%	3%	17%	156	
	157	1,297	20%	20%	3%	17%	157	
	158	8,149	20%	20%	3%	17%	158	
	159	2,227	20%	20%	3%	17%	159	
	160	2,234	20%	20%	3%	17%	160	
	161	9,072	20%	20%	3%	17%	161	
	162	4,618	20%	20%	3%	17%	162	
	163	3,332	20%	20%	3%	17%	163	
	164	13,572	20%	20%	3%	17%	164	
	165	4,100	20%	20%	3%	17%	165	
	166	7,585	20%	20%	3%	17%	166	
	תזירות	167	13,202	20%	20%	3%	17%	
168		15,719	20%	20%	3%	17%	168	
170		326,946	20%	20%	3%	17%	170	
171		30,718	20%	20%	3%	17%	171	
180		6,278	50%	50%	5%	45%	180	
202		8,250	40%	60%	10%	50%	202	
203		5,237	40%	60%	10%	50%	203	
221		628	80%	80%	5%	75%	221	
222		191	80%	80%	5%	75%	222	
223		864	45%	45%	5%	40%	223	
500		1,170	20%	20%		20%	500	
501		225	50%	50%		50%	501	

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מנרש מזערי במ"ר	שטחי בניה (אחוזים)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי
			שטחי בניה	שטחי עירייה	שטחי עירייה	שטחי עירייה				מתחת לכניסה	מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	
		701239												

- בחלק מהמגורשים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים קביעת קו בנין רציף ואחיד נקבעו קווי בנין משתנים.
- במגורשים 166 ו-168 היקף שטחי המסחר יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד החירות

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי למתן היתר בנייה לכל תא שטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית בקנה מידה 1:250 או 1:500 בהתאם לגודל המגרש.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול: מפת מדידה למרחק של 10 מ' לפחות מגבול המגרש, תכנית הכביש הצמוד למרחק של 5 מ' לפחות מחזית המגרש, תכנית עבודות עפר במגרש- תכנית חפירה ומילוי בציון עומק חפירה ועומק מילוי בכל אזור, מפלסי פיתוח סופיים, קירות וגבהים בתחתית בראש קיר, גידור, בינוי לרבות סככות ומבנים קלים, פיתוח שבילים, רחבות חניות, שילוט, פרטי קירות וחיפויי אבן, סימון חתכים ותכנית גינון ונטיעות מפורטת שתכלול תכנית השקיה לשלב הקליטה ולשלב הקבע. התכנית תכלול בנוסף את הדברים הבאים: שני חתכים לפחות בניצב לכוון הכללי של הטופוגרפיה בכל מרחב המדידה לרבות הכביש הגובל וחתך אחד לפחות בניצב להם בק.מ. 1:250 או לפי הנחית מהנדס המועצה האזורית, חזית קדמית כלפי הכביש בק.מ. 1:500 וחזית אחורית כלפי הואדי או השטח הפתוח במגרשים בהם הכביש נמצא בצד העליון של המגרש.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול אמדון כמויות פסולת בנין ועודפי חפירה ואישור פינוי הפסולת ועודפי העפר לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס/הפעלה יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור.
- ג. תנאי לביצוע שלב א' של התכנית יהא ביצוע בפועל של תחנת שאיבת ביוב במגרש מס' 500. היתרי הבנייה לתחנת השאיבה יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות. התחנה תבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבנייה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם היחידה לאיכות הסביבה נגב מערבי בדבר השימושים שיותרו בשטח ובדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדים סביבתיים הכוללים בעיות ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, רעש וכד'.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש הגובל במגרש חניה משותף יהא הכללת מגרש החניה בתכנית הבינוי והפתוח למגרש.
- ו. תנאי להיתר בניה בכל המגרשים הגובלים בשטח היער בתחום התכנית או מחוצה לו יהיה תיאום עם קק"ל בנושאים הבאים:
1. מניעת השלכת פסולת והעברת נקז ושפכים.
 2. ממשק נגר למניעת סחף ופגיעה בנטיעות ובערוצים.
 3. תכנון ועיצוב המפגש והיחס בין מגרשי הבניה לבין היער, כך שממשק החיבור ישלב עם היער.
- ז. היתר הבנייה ינתן בשלבים, כאשר השלב הראשון יהיה היתר לביצוע קיר תמך בגבולות המגרש, תנאי למתן היתר בנייה שני יוצא לאחר ביצוע בפועל של הקיר.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת השימוש המוצע ביחס לשאר השימושים כך שלא תיווצר הפרעה בהתאם למודגם בניספח יחסי הגומלין. השימושים בניספח זה הם מנחים ומדגימים וכל שימוש נוסף יבחן בהתאם לעקרונות הטבלה.
- ט. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך, כי הפעילות המתוכננת לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת רעש, בשימושים הרגישים בתחום התכנית ובסביבתה המיידית.
- י. תנאי להוצאת היתרי בנייה לרבות בקשות להקלה בתחום התכנית יהיה אישור רשות שדות התעופה האזורית.
- יא. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם חברת מקורות. במידה ויהיה צורך להעתיק או למגן את קוי המים של חברת מקורות המיגון ו/או ההעתיקה יתואמו עם מקורות לפני ביצוע העבודה. העתיקה/העברה או המיגון יבוצעו על ידי מקורות ועל חשבון היזם.
- יב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.
- יג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תוכניות מפורטות להסדרי תנועה וחניה המאושרות ע"י רשות התמרון.

- יד. תנאי להיתר בניה לכל 10,000 מ"ר בתחום התכנית יהא בדיקת הצורך לרימזור הצמתים בדרכים הארציות מהם הנגישות למיתחם. אם ימצא כי קיימים הצדקים לרימזור אחד או יותר מצמתי הגישה הני"ל לא יוצא היתר בניה אלא לאחר סיום רימזור הצומת, לפי תכניות שיאושרו ע"י החברה הלאומית לדרכים.
- טו. תנאי להיתר בנייה, יהיה תאום ואישור עם רשות הגז ובעל הרשיון
- טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית למתקני אצירת אשפה לסוגיה בהתאם לכמויות החזויות ובהתייחס לאפשרויות המחזור, לרבות גישה רכב פינוי ואישורה.
- יז. תנאי למתן היתר בנייה בשטח אש, יהיה אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום.
- יח. תנאי למתן היתר בניה וביצוע בתחום החופף עם רצועה אופציונלית לתכנון מובל קולחין ומים ושפירים לא תעשה עבודה ללא אישור מרשות המים.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

6.3.1 חניה במגרשים המיועדים לחניה

על מגרשי החניה יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.7.2 לעיל

6.3.2 חניה במגרשים לאטרקציות תיירותיות, מלונאות ומסחר

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ב. החניה תהיה פתוחה ובתנאי שלא תהווה יותר משליש מאורך חזית המגרש לכביש.
- ג. על חניה זו יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.7.2 לעיל.

6.4 ביוב וניקוז ומים

- א. שפכי הפרויקט יחוברו למתקן הטיפול בשפכים של העיר באר-שבע.
- ב. במגרש מסי 500 תוקם תחנת שאיבה אשר תסנוק את שפכי הפרויקט. תנאי לביצוע שלב א' של התכנית יהא ביצוע בפועל של תחנת השאיבה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה במגרש הכולל מעבר נחל יהא אישור רשות הניקוז לביצוע כל עבודה הנדסית ועבודות עפר ברצועת המגן של אפיק הנחל ואישור על חצית אפיק הנחל.
- ד. אספקת המים תבוא מקווי אספקה של מקורות שלאורך דרך מסי 25.
- ה. חציית קווי מקורות על ידי קווי ביוב תעשה בתאום מלא ואישורה של חברת מקורות.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

השטחים המסומנים בתשריט בסימון שטח עתיקות הם אתרים ארכאולוגיים.

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

- א. המבנים בשטחים המסומנים כשטח עתיקות במגרשים מסי 149, 161, 171, 223 יחפרו בחפירה ארכאולוגית ולאחר מכן יעבור המבנה שימור וישולב בתכנית הפתוח של המגרש עפ"י רצון היזם או ישוחרר להריסה.

- ב. מגרשים מס' 474, 475, 476 מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז ויפותחו כפארק ארכאולוגי בלבד. בשטחים אלו יבוצעו חיתוכי בדיקה ואופי הפיתוח יקבע לאחר ביצוע חיתוכי הבדיקה ובהתאם לתוצאותיהם. תנאי לפיתוח שטחים אלו יהא הגשת תכנית פיתוח כולל עבודות עפר לאישור רשות העתיקות. ביצוע התשתיות בשטח זה מותנה באישור מוקדם של רשות העתיקות ובפיקוח ארכאולוגי.
- ג. במגרשים מס' 167, 155, 405, 468. יבוצעו חיתוכי בדיקה כתנאי לפיתוח המגרשים.
- ד. סלילת הכביש מס' 104 ו-101 בקטע העובר בתחום שטח עתיקות מותנה בחפירה ארכאולוגית מדגמית וסלילה במילוי בלבד.

6.6 הוראות בנושא חשמל

6.6.1 רשתות חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתייר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

- א. תותר הקמת תחנות שנאים בשטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים) כולל פארקים וגנים ציבוריים.
- ב. למגרשים בהם תתוכנן בניה בהיקף של 3,000 מ"ר ומעלה יש להקצות שטח עבור תחנת השנאים בתחום המגרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה אישור התכנית ע"י חברת החשמל.

6.6.2 רשתות טלפון :

רשתות הטלפון יהיו תת קרקעיות לאורך הדרכים, במדרכות ו/או בשוליים (בהעדר מדרכה).

6.6.3 רשתות טלוויזיה בכבלים :

רשתות הטל"כ יהיו תת קרקעיות לאורך הדרכים, במדרכות ו/או בשוליים (בהעדר מדרכה). רשתות הטל"כ יונחו בחפירה משותפת עם רשתות הטלפונים.

6.6.4 תאור המערכות

א. רשתות חשמל מתח גבוה :

- רשתות המתח הגבוה יבוצעו בשולי הדרך, רצוי בצד הדרך הגובל בשטח פתוח.
- לא תותר בניה במרחק קטן מאשר 5 מטר מהתיל החיצוני הקרוב ביותר (כ-6 מטר מציר הקו) של רשת מתח גבוה. (מתוך הוראה טכנית 02-01-08 של חברת החשמל, סעיף 2.2).
- ב. רשתות חשמל מתח נמוך :
- רשתות תת קרקעיות, במדרכה או בשוליים, נדרש פרוזדור ברוחב של כ-80 ס"מ.
- לחיבורים קטנים (עד 3x100 אמפר) פילרים למונים בגבול הדרך, גומחה במידות 80x40x140 ס"מ. המונים לחיבורים יותר גדולים יהיו בתחום המגרש.
- ג. רשתות טלפון וטל"כ :

• רשתות תת קרקעיות במדרכה או בשוליים בצד הנגדי לרשת החשמל.

• נדרש פרוזדור של 100 ס"מ.

• תיבות חיבורים בגומחות בגודל 60x40x140 ס"מ בגבול הדרך.

ד. תאורה :

- לאורך הדרכים תבוצע תאורת רחוב.
- רשת התאורה תהיה תת קרקעית, רצוי בצד של רשתות הטלפון. נדרש פרוזדור ברוחב 80 ס"מ שמרכזו 1.0 מטר משפת הכביש.
- עמודי התאורה יהיו עמודי פלדה מגולוונים בגובה של 8-9 מטר שימוקמו 1.0 מטר משפת הכביש.
- הפנסים יהיו נל"ג או מ"ה. סוגי הפנסים והעמודים יבחרו לעת הכנת התכנון המפורט.
- מרחק משוער בין העמודים כ-30 מטר.

מטרדי מ"ג ומ"ע קיימים, יועתקו במסגרת עבודות התכנון והביצוע, לאחר פתיחת הזמנות מתאימות במחלקה המסחרית בנפת ב"ש.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

- א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- ב. מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת צומתי הכניסה מדרכים מס' 25 ו-235 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם מדינת ישראל. אין בסעיף זה כדי למנוע ביצוע הפקעות ע"י כל גוף המוסמך לכך לפי כל דין.

6.8 סטייה ניכרת

כל שימוש אחר או כל תוספת בניה או תוספת קומות בשטח התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

6.9 בטיחות בטיסה

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה תימן-באר שבע, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות שימושי קרשע ובגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- ב. הגובה המרבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה ומן המישור המתקבל מקווי הגבלת הגובה כפי שמסומן בתשריט.
- ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה – שימושי הקרקע והיתרי הבנייה בתחום ציפורים אי יהיו בכפוף להוראות תמ"א 15 וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות שדות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבנייה.

6.10 רשות הגז

- א. התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז טבעי, יחלו עליו הוראות תמ"א 37 א 21 ונגזרותיה.
- ב. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום ואישור רשות הגז ובעל הרישיון.

6.11 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח המיועדים לפארק גן ציבורי (מספר 451-476).
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

6.12 נגר עילי

- א. הניקוז במגרש ימנע, ככל האפשר, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים
- ב. בכל מקרה לא תורשה זרימה למגרשים סמוכים
- ג. כ- 20% משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל שיקלוט גם את מי מרזבי הגגות.
- ד. במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח לחלחול, יבוצעו בורות והחדרה או תעלות להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי המגרש, במרחק מירבי מיסודות המבנה
- ה. גובה רצפת המבנה (0.00) לא יפחת מ-25 ס"מ מעל גובה פני השטח במגרש
- ו. עודפי מי נגר עילי מכל מגרש ינוקזו למערכת הניקוז הכללית של הפארק להמשך החדרה בשיטות אחרות או המשך זרימה בנחל הראשי מבלי לגרום לנזקים למבנים אחרים שמחוץ למגרש

6.13 שטחים בטחוניים

1. בתכנית זו, שטחים ביטחוניים- מתקנים ביטחוניים כהגדרתם בחוק ושטחים סגורים בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חרום), 1945.
2. על אף האמור בכל הוראה בתכנית זו יחולו על שטחים ביטחוניים הוראות אלה:
 - א. פעולה או שימוש למטרה ביטחונית בשטחים הביטחוניים אינם מותרים בהיתר או באישור לפי תכנית זו.
 - ב. אין בהוראות תכנית זו ובתשריטיה כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים או את גבולותיהם או את ההוראות החלות בהם, וכך אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני או בגינו לפי פרק ו' לחוק.
 - ג. אין בתכנית זו כדי למנוע יצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן ובהתאם להוראות כל דין.
 - ד. לא תופקד כל תכנית ולא ינתן כל היתר לפי תכנית זו, בשטחים בטחוניים, אלא לאחר שנתקבל אישור בכתב של נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ובכפוף לתנאים ולמגבלות שייקבעו על ידו.
3. חלק מהמתחם המיועד לשלב ג' של התכנית, מצוי בתחום שטח אש ועל כן הוצאת היתרי בנייה בתחום שטח האש תהיה באישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום.
4. בתחום התכנית הגובל בשטח אש, יש להציב שילוט המורה על איסור כניסה ומתריע מפני כניסה לשטח אש פעיל.

6.14 זיקת הנאה

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב הינו ללא מגבלה כלשהי על זכות המעבר. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בשטח.
- ב. המגרשים עליהם תותר זיקת הנאה הם: 472, 471, 470, 469, 468, 465, 464, 463, 458, 457, 474

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מימוש התכנית יתבצע בארבעה שלבים בהתאם למופיע בנספח השלביות.

תנאים לביצוע השלבים :

- א. תנאי לביצוע שלב א' יהא ביצוע בפועל של תחנת השאיבה לביוב והכשרת דרך גישה, בהתאם לפתרון הביוב המאושר לתכנית.
- ב. תנאי למעבר משלב לשלב יהא הוצאת היתרי בניה ל%60 לפחות ממספר המגרשים של השלב הקודם.
- ג. ביצוע שלב ד' אינו תלוי בביצוע השלבים האחרים. ניתן לבצע שלב זה בכל זמן ובתנאי שיבוצע כביש הגישה לאתר, וכן בצוע של תחנת השאיבה לשפכים.
- ד. ניתן יהיה להחליף בין שלב ב' לג', באישור הוועדה המקומית ובתנאי שיוחלף השלב בשלמותו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 25 שנה מיום אישורה

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מקומית
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מינהל מקרקעי ישראל			מגיש התכנית
		מינהל מקרקעי ישראל			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
9.10.12	רונאל אדריכלים	רונאל אדריכלים הרכות 53, ירושלים 93502 טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570	51565687	אילה רונאל	עורך התכנית