

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0560995

כוכבי המדבר מרכז אזורי בני שמעון

מחוז

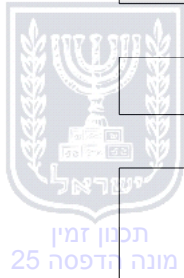
דרום

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/09/2018

להפקיד את התכנית

15/04/2019

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

"כוכבי המדבר" הינה עמותה שהוקמה בכדי לטפח דור חדש של מנהיגות בקרב החברה הבדואית בנגב. כיום העמותה מפעילה שלושה אתרים שונים כשבכל אחד מהאתרים פעילות שונה: במרכז גוי אלון פועל בית ספר תיכון של העמותה, בקיבוץ רוחמה פועלת החממה - תכנית לימודים לשכבת יג' ובבאר שבע העמותה מפעילה את מרכז הבוגרים. בשל הרצון להתרחב ולהגיע לקהל גדול יותר ובכך לייצר השפעה רחבה יותר, מבקשת העמותה לרכז את פעילותה במוקד אחד ולהעביר את בית הספר והחממה, אל מקום קבע אשר יתאים לצרכי שתי הפעילויות. החממה עתידה לעבוד בחפיפה עם בית הספר ותייצר רצף בשלבי ההתפתחות של החניך בעמותה. לאחר שנבחנו מס' חלופות, המקום הנבחר להקמת כפר הנוער החדש הינו באזור התעשייה 'אבשלום' הסמוך לצומת בית קמה, מקום המהווה נקודת ציון מוכרת ונגישה ומעניק את האפשרות לעמותה להקים את כפר הנוער בצורה שתספק את צרכיו לשנים שיבואו.

התכנית קובעת את מיקום כפר הנוער, במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומאפשרת בו שימושים שונים, כגון: כיתות לימוד, חדרי מגורים במסגרת הפנימייה לתלמידים ולצוות, חדרי מנהלה. כמו כן, מערך פעילויות פנאי ופעילות חינוכית - מועדון, מבני תרבות וספורט, מתקני ספורט, מתקנים לעבודה ופעילות חקלאית ובכלל זה גידולים חקלאיים. מבני שרות - מסוג חדר אוכל ומטבח, מרחבים מוגנים ואחסנה. זכויות הבניה המוצעות למגרש בו יוקם כפר הנוער הן 56,000 מ"ר (על ותת קרקעי יחד). התכנית קובעת מגבלות והנחיות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

כוכבי המדבר מרכז אזורי בני שמעון

625-0560995

מספר התכנית

106.995 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

177097 קואורדינאטה X

593707 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לכביש 264, כ-900 מ' דרומית לצומת קמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה א.ת. אבשלום, בית קמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		1
100225/3	מוסדר	חלק		1
100232/6	מוסדר	חלק		1
100232/7	מוסדר	חלק		3-4

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
201 - 202	2 / 207 / 03 / 31

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



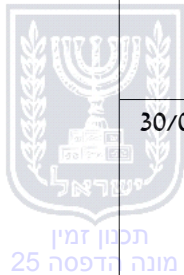
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/1994	4138	4227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /305 /02 /7
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305 /56 ממשיכות לחול.	שינוי	56 /305 /02 /7
10/04/2016	5164	7246	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 31 /03 /03 /207 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /207 /03 /31

הערה לטבלה:

1. מס' תכנית מאושרת: משד/30, סוג יחס: שינוי, הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד/30 ממשיכות לחול. מס' ילקוט פרסומים: 5414, מס' עמוד בילקוט: 3368, תאריך: 15.07.07.
2. מס' תכנית מאושרת: משד/35, סוג יחס: שינוי, הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד/35 ממשיכות לחול. מס' ילקוט פרסומים: 5663, מס' עמוד בילקוט: 2758, תאריך: 13.05.07.
3. מס' תכנית מאושרת: תמ"א 34/ב/5, סוג יחס: כפיפות. מס' ילקוט פרסומים: 5998, מס' עמוד בילקוט: 5762, תאריך: 09.08.09.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך פרשה טכנית	14: 46 14/10/2018	אירינה מייליך	01/08/2018	5		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
כן	טבלת תאי שטח	20: 09 07/09/2017	אריקה לאוב	07/09/2017	1		רקע	טבלת שטחים
לא	אפיון חינוכי אדריכלי לכפר הנוער כוכבי המדבר	15: 07 22/07/2018	רעות גורדון	01/01/2017	43		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		14: 57 22/07/2018	אריקה לאוב	22/07/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	05: 31 05/07/2018	אריקה לאוב	05/07/2018	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		מ.א בני שמעון	בית קמה	(1)		08-6257910	08-6257908	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת בית קמה ד.נ נגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א בני שמעון	בית קמה	(1)		08-6257910	08-6257908	

(1) כתובת: צומת בית קמה ד.נ נגב.

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	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
	יועץ	רעות גורדון			תל אביב- יפו	הוז דב	2		08-6279393	reutgordon@gmail.com
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	אירינה מייליך	5978185	איי.וי מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	(2)	4	077-8831106	077-5252068	office_iv@01 2.net.il

(1) כתובת : רחוב 2/66.

(2) כתובת : בית בלטק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 להקמת כפר נוער "כוכבי המדבר".



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ- דרך, שטחים פתוחים, מבני משק וקרקע חקלאית ליעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור.
2. הקלה מקו בניין של דרך ארצית מס' 264, מק.ב. 80 מ' לק.ב. 60 מ'.
3. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
דרך מאושרת	1001
דרך ו/או טיפול נופי	1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	202
ציר	דרך מאושרת	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,060	0.99
דרך מאושרת	18,798	17.57
מבני משק	41,231	38.54
מבנים ומוסדות ציבור	31,265	29.22
קרקע חקלאית	10,926	10.21
שטחים פתוחים	3,715	3.47
סה"כ	106,995	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	2,571.71	2.40
דרך מאושרת	14,422.72	13.48
מבנים ומוסדות ציבור	90,000.87	84.12
סה"כ	106,995.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 201 - תותר הקמת מוסד חינוכי הכולל שימושים כגון: מעונות, מגורי סגל, מנהלה, כיתות לימוד, מערך פעילויות פנאי, חדר אוכל ומטבח, מועדון, מבני תרבות וספורט, מרחבים מוגנים, מתקני ספורט, מבני שירות ואחסנה, ביתן שומר, מבנים ומתקנים לעבודה חקלאית ובכלל זה גידולים חקלאיים, חממות, משק חי ופינת חי מערכות תשתית על ותת קרקעיות, לרבות תשתית לאיסוף פסולת ואריזות וכל שימוש המשרת במישרין את המוסד החינוכי.</p> <p>יתר הקמת שיג לאירוח מבקרים ותלמידים עפ"י המנהג הבדואי.</p> <p>עד 30% מיכולת הייצור של המטבח תיועד למכירה חיצונית, בנוסף תותר קפיטריה בשטח עד 150 מ"ר.</p> <p>יתר שימוש נלווה לצורך מכירת התוצרת המקומית והקמת מבנה מסחרי כמפורט בסעיף מס' 5 שישמש את דיירי כפר הנוער. תותר הקמת מתקנים לקליטת אנרגיית השמש על גגות המבנים ובהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>תא שטח 202 - תותר הקמת מבנים לצרכי חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, חירום והצלה, מחסני רשות חירום לאומית לשימוש צרכי המועצה. כמו כן יותרו שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מערכות תשתית על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.</p> <p>יתר הקמתם של מיגונים אקוסטיים בהתאם לממצאי הבדיקה הנדרשת לבחינת ההשפעה של דרך מס' 264 על המבנים המתוכננים, לצורך מתן היתרי בניה. תותר הקמת מתקנים לקליטת אנרגיית השמש על גגות המבנים ובהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות מס' בניינים בתא שטח ובתנאי שמירת מרווח מינימלי בין המבנים, של 4 מ' או 0.</p> <p>ביתן שומר ומרכיבי בטחון יותרו עד קו בנין 0.</p> <p>2. חומרי גמר לקירות חוץ יהיה בחומרים עמידים קרי: אבן, טיח, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, מתכת, בטון חשוף, בשילוב עם קירות מסך.</p> <p>3. לא יותרו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>הוראות אלו כפופות להנחיות המרחביות אשר יהיו תקפות בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>4. בתא שטח 202 - לא תותר הקמת חניות מחוץ לקווי הבניין ועד תא השטח של כביש 264.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. עקרונות גינון- יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים - בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים בתחום התכנית גינון ונטיעות יתוכנן במיני צומח מדברי - מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. מבני בעלי חיים יורחקו 50 מטרים לפחות ממגורים ומשימושים רגישים נוספים.</p> <p>ב. תאורת שטחים פתוחים - תמנע זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל, תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד. התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח.</p> <p>ג. על מנת לצמצם ממשק ונוזקים עם חיות בר, יש לציין בהוראות התכנית כי סוג הגידור לא יאפשר מעבר לחיות בר. תיאום מפרט הגידור יהיה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	ג
דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח גינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. לא תותר כל נגישות לתאי השטח מכביש מס' 264 .</p> <p>3. לא תותר בניה או חניה בתחום קוי הבניין של דרך מס' 264.</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>ישמש לטיפול ושיקום נופי, למיגונים אקוסטיים, מעבר תשתיות ומתקני תשתית הנדסיים לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות, ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>העבודות לטיפול ושיקום יופי תבוצענה על פי תכנית נופי בתכנון אדריכל נוף.</p> <p>התכנית הנופית תכלול פירוט עבודות עפר, קירות תומכים, גינון ונטיעות, ניקוזים וכד'. תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותיעול, תקשורת וכו', עפ"י תכניות הנדסיות באישור מגיש התכנית.</p> <p>בתחום השטח לדרך ו/או טיפול נופי לא תותר בנייה או חנייה כלשהי.</p>	
<p>סביבה ונוף</p> <p>א. עקרונות גינון- יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים - בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים בתחום התכנית גינון ונטיעות יתוכנן במיני צומח מדברי - מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה</p>	ב



דרך ו/או טיפול נופי	4.3
ורשות הטבע והגנים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)		14	50	0	3000	47000 (1)	6000	201	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)		14	50	0	1500	19500	30000	202	מבנים ומוסדות ציבור	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יותר ניווד זכויות בניה משטחים עיקריים על קרקעיים לשטחים עיקריים בתת קרקע בהיקף של עד 20% מסכום כל הזכויות.
יותר מסחר בשטח עיקרי שלא יעלה על 500 מ"ר.
גודל מקסימלי לביתן שומר יהיה 9 מ"ר עיקרי.
- כמסומן בתשריט.
- ביתן שומר ומרכיבי בטחון יותרו עד קו בנין 0..
- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין. הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר. התכנית תכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים טכניים, הצבת מבנים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית. 3. תנאי למתן היתרי בניה למבנים שפעילותם יוצרת שפכים יהיה השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה, בהתאם לתנאים שידרשו ע"י המשרד להגני"ס ומשרד הבריאות. 4. תנאי למתן היתר בניה הינו ביטול המט"ש המקומי הסמוך, שיקומו באופן שלא יגרום למגעי ריח וחיבור המתחם לתחנת שאיבה לשפכים. 5. אישור תוכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. 6. אישור מורשה נגישות למבנים תשתיות וסביבה. 7. תנאי למתן היתר בניה להקמת המבנים החקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ועם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית נגב מערבי. 8. תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי לגידול בעלי חיים יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית נגב מערבי ואישור הווטרנר הממשלתי. 9. תנאי להיתר בנייה למתחם חירום והצלה יהיה הכנת דוח אקוסטי אשר יבחן את פוטנציאל מפגעי הרעש הנובע מהפעילות במקום ויציע אמצעים פיזיים ותפעוליים על מנת למנוע רעש לשימושים הרגישים בסביבה. 10. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רשות הטבע והגנים. 11. תנאי להיתר בניה למגרש 202 - ביצוע בדיקה אקוסטית ובהתאם לממצאיה ביצוע מיגונים אקוסטיים ע"י יזם התכנית. 	
<p>6.2 בניה ירוקה</p>	<p>6.2</p>
<p>המבנים יבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה, בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוויר, הצללות, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, עפ"י הנחיות ומדיניות המועצה האזורית, התקפות לעת מתן היתר בניה.</p>	
<p>6.3 איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור ותשתיות להפרדת פסולת במקור, לרבות תשתיות לאיסוף אריות, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה של המועצה האזורית והמלצותיהם יהיו חלק בילתי נפרד מתנאי היתר הבניה. 2. הצימחיה תהיה מותאמת אקלים. 	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש, לפי תקן החניה הארצי, התקף לעת מתן היתרי בניה. תכנון החניה יתחשב באקלים המקומי.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה,</p>	

חשמל	6.5
<p>חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>א. תחנות השנאה</p> <p>מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.</p> <p>ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.</p> <p>כבל אורי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</p> <p>ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p>	
תשתיות	6.6
<p>1. בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכים לביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה .</p> <p>2. מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית - מט"ש רהט.</p> <p>3. מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית .</p> <p>4. ככל הניתן, מערכות תשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), קוי מים וביוב ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>5. בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי בהיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית</p> <p>6. ניקוז ונגר עילי - את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר, כמו את נגר הגגות או להחדיר באמצעות מערכות חילחול, כגון צינורות ניקוז שירשוריים.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.7</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.8</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.9</p>
<p>פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו יוסדרו עפ"י חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח 1957 על תיקונו ותקנותיו.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>נגישות לבעלי מוגבלויות</p> <p>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו והתאמה לתקנים המחייבים על פי הם וכן על פי ת"י 1918.</p> <p>2. תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, מעברים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים שנועדו לציבור הרחב ובמידת הצורך גם "חניה נגישה" על ידי "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתן בת"י 1918, חלק 2.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. תאורה ומניעת זיהום אור: התאורה תכונן לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג.</p> <p>2. מינים פולשים גינן בצומח: בשטחים הפתוחים בתחום התכנית גינן ונטיעות יתוכנן במיני צומח מדברי - מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>3. גידור: על מנת לצמצם ממשק ונזקים עם חיות בר, יש לציין בהוראות התכנית כי סוג הגידור לא יאפשר מעבר לחיות בר. תיאום מפרט הגידור יהיה בתיאום עם רט"ג.</p>	

6.12 חלוקה לתאי שטח

תותר איחוד או חלוקת תאי שטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 5 מטרים לכל צד של המגרש. במידה והמגרש פונה לדרך מוצעת קו הבניין יהיה כמסומן ברוזטה. לא תותר חלוקת תא שטח בשטח הקטן מ 5000 מ"ר .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



דוח תאי שטח לתכנית - 625-0560995		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מאושרת	14423
1101	דרך ו/או טיפול נופי	2572
201	מבנים ומוסדות ציבור	59999
202	מבנים ומוסדות ציבור	30002
סה"כ תאי שטח - 4	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 106995	

