

הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0458299

שינויים בתכנית ואדי עתיר והוספת תחנת שאיבה אזורית.

מחוז

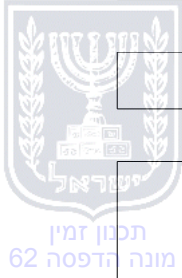
דרום

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/01/2019

להפקיד את התכנית

09/03/2021

יו"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

מתחם 'ואדי עתיר', מהווה מרכז חקר והסברה לקיימות בכלל ולחקלאות בדואית ברת-קיימא בפרט. ב'ואדי עתיר' מיושמים עקרונות פיתוח בר קיימא כגון ניצול חוזר של משאבים, חקלאות אורגנית, רפואה טבעית, פרויקטים קהילתיים ועוד. במקום, גידולים חקלאיים בשטח פתוח ובבתי צמחיה, דיר צאן וכיתות לימוד. תכנית זו משנה את התכנית הקיימת של ואדי עתיר (תכנית מס' 11 / 03 / 268), ומוסיפה שימושים ביעוד הקרקע חקלאית ומשנה את קווי הבניין. בין השימושים הנוספים: מחלבה, מתקן למיצוי צמחים לקוסמטיקה. תכנית זו מאפשרת הקמת טורבינת רוח ומתקנים סולאריים עבור הסברה ולימוד על אנרגיות מתחדשות ועבור צריכה עצמית של החווה. לשם כך משנה התכנית יעוד מקרקע חקלאית ליעוד משולב של מתקנים הנדסיים וקרקע חקלאית. בנוסף, התכנית מחליפה בין שטח ביעוד חקלאי לשטח ביעוד תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור, בכדי לאפשר אזור נוח להקמת יחידות לימוד והסברה. בכניסה למתחם 'ואדי עתיר' הוקצו שבעה דונם לטובת תיירות ואירוח בדואי לתלמידים ולמבקרים הבאים ללמוד ולשהות בחווה. בנוסף, התכנית מאפשרת הקמת תחנת שאיבה אזורית ביחד עם הנחיות לשמירה על הסביבה, התחנה מתוכננת בקצה תחום ההשפעה של נחל יתיר על קרקע ביעוד יער. תחנת השאיבה האזורית 'ואדי עתיר', תקלוט את השפכים מישובי חורה, מולדה, חוות ואדי עתיר, אום-בין והסביבה ותזרים אותם למט"ש שוקת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים בתכנית ואדי עתיר והוספת תחנת שאיבה אזורית.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
699-0458299	מספר התכנית	
165.918 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום

193803 קואורדינאטה X

575634 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשטח הפתוח בין מולדה לאל סייד, ממערב לכביש 31

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שטח גלילי- מחוז דרום - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ואדי עתיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100063	לא מוסדר	חלק		9999
100064	לא מוסדר	חלק		9999
100063/2	מוסדר	חלק		1
100064/2	מוסדר	חלק		1
400552	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 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
17/09/2014	8194	6881	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ד / 12. הוראות תכנית תמא/ 10/ ד / 12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ד / 12
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
08/11/2010	966	6158	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 268/03/11 בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	268 / 03 / 11



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		יואב אבריאל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יואב אבריאל		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 39 11/07/2019	עמית טל	11/06/2019	14		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח לתחנת שאיבה אזורית ונספח ביוב לתכנית	09: 55 18/10/2020	אבישי אמיר	25/08/2020	14		מנחה	ביוב וניקוז
לא	דוח הידרולוגי לתחנת השאיבה	15: 08 16/11/2020	אבישי אמיר	16/09/2020	19		מנחה	ניקוז
לא	שושנת רוחות באזור ואדי עתיר	15: 55 27/01/2021	עמית טל	27/01/2021	1		מנחה	אקוסטיקה
לא		12: 19 21/07/2019	יואב אבריאל	21/07/2019		1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי לתחנת השאיבה	16: 02 07/09/2020	יואב אבריאל	07/09/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	17: 46 25/05/2020	יואב אבריאל	25/05/2020	1	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
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, גלעד אטקס		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	(1)		08-6268736	08-6268799	Rb- pniyot@mo ag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר שבע, דרך מצדה 6.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התכנית קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יואב אבריאל	25275	י. א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	Yoav.Avriel @icl- group.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אבישי אמיר	00113087	אפיק- הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(1)	6			amir@afik- eng.com
	מודד	שמואל גרוסמן	362		באר שבע	(2)	15	03-5599405		sarigmap@ne tvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת סביבתית	יועץ	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	(3)		03-7369972		
ד"ר הנדסת מכונות	יועץ	אור יוגב			גדרה	(4)				or@aug- wind.com

(1) כתובת: הגורן 6 א.ת. עומר.

(2) כתובת: המצודה 5 אזור.

(3) כתובת: היסמין 1 רמת אפעל (ר"ג).

(4) כתובת: אליעזר קרסנר 7 גדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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 62

מונח	הגדרת מונח
טורבינת רוח	כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח 12/ד/10.

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 המאפשרת את הרחבת הפעילות של המרכז החינוכי ואדי עתיר על ידי הקמה של טורבינת רוח, הוספת שימושים חקלאיים, הרחבת מתחם כיתות לימוד, והוספת שטח לאירוח תיירותי וכן הקמת תחנת שאיבה אזורית לשפכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1. שינוי יעוד קרקע מ'קרקע חקלאית' לקרקע ביעוד 'תיירות'.
2. החלפת שטחים ביעוד 'קרקע חקלאית' ובייעוד 'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור'.
3. שינוי יעוד מ'קרקע חקלאית' ל'קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים'.
4. קביעת יעוד 'יער' והוספת הנחיות מיוחדות לתחנת שאיבה.
5. קביעת הוראות מפורטות להקמת טורבינת רוח.
6. קביעת זכויות ושינוי בקווי בניין.
7. קביעת שימושים, מגבלות והנחיות בניה.
8. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	103
קרקע חקלאית	201A, 102
יער	301A, 301B
מגבלות בניה ופיתוח	401
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 101B
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	102
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	104
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	102
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	104
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	103
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 101B
הנחיות מיוחדות	יער	301B
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	102
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	104
זיקת הנאה	יער	301A
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	201A, 102
זיקת הנאה	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	104
זיקת הנאה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 101B
ציר	יער	301A
ציר נחל	יער	301A
ציר נחל	מגבלות בניה ופיתוח	401
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	201A
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יער	301A
רצועה לתכנון (פוליגונית)	קרקע חקלאית	201A
שימור נופי	יער	301A, 301B
שימור נופי	מגבלות בניה ופיתוח	401
שימור נופי	קרקע חקלאית	201A
תחום השפעה	יער	301A, 301B
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	401

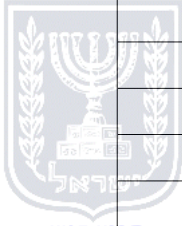
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.18	26,848	יער פארק מוצע לפי תמ"א 22
9.30	15,433	קרקע חקלאית
58.48	97,025	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
2.36	3,911	שטח ללא תכנון מפורט
13.68	22,701	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	165,918	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.13	5,195.35	יער
16.87	27,989.8	מגבלות בניה ופיתוח
56.66	94,005.81	קרקע חקלאית
5.44	9,025.13	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.22	7,000.08	תיירות
13.68	22,701.39	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	165,917.55	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מתקן איכסון תיירותי בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. הכולל בין היתר, מבנה התכנסות ואוהל אירוח, מבנים למגורי סגל, מטבח, שירותים ציבוריים ומקלחות. יותר פיתוח הכולל: שבילים, דרכים פנימיות, ריהוט גן, מצללות, הנחת קו תשתיות ומחסנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. על הבינוי האדריכלי והפיתוח הסביבתי להשתלב בנוף. ב. יש להתייחס בהיתר הבניה לפתרונות הצללה, באמצעות עצים, סככות צל או פרגולות. ג. לא תותר נטיעה של צמחים פולשים, ניתן להשתמש בין היתר, בצמחי תבלין ובצמייה מזנים מקומיים ד. יתאפשר אירוח בדואי באוהלי אירוח הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. ה. האזור התיירותי יהיה חלק אינטגרלי מהמוסד החינוכי ויש לאפשר גישה חופשית בין השניים. ו. תכנון המתחם יעמוד בהוראות תמ"א 1/12 והתקנים הפיזיים של משרד התיירות, אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה. ז. מבנים 'רטובים', (מטבח, שירותים, מקלחת וכדו') יהיו מבניה קשיחה בלבד.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות</p> <p>א. מבנים לגידול בעלי חיים, יותרו חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, מתקן קומפוסטציה, שטחי גידול לחקלאות בשטח פתוח, בתי צמיחה, מחלבה, מתקן למיצוי צמחים לקוסמטיקה, מתקנים מטאורולוגיים, מתקני מדידה וניטור, ניסויים מדעיים, מבנים לגידול בעלי חיים, סלילת דרכים פנימיות, מתקנים טכניים לטיפול במים וביוב כולל תחנת שאיבה לביוב, דרכים חקלאיות..</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים סולארים בהתאם לתמ"א 1.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. המבנים יבנו בהתאם לתקנים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לבניית מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים, ומבני משק נוספים. 2. מתקן הקומפוסטציה יתוחזק בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 3. ינקטו אמצעים למניעת מטרדי ריח. 4. הקמת מתקנים סולאריים תהיה בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
	<p>זיקת הנאה</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה ישמר מעבר לרכב ולרגל.</p>
	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ג</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>1. נגר עילי מכל הגגות בשטח האתר, כולל גגות המתבן ואחסון הזבל, יופנה באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח הדיר, לעבר מערכת הניקוז הטבעית, באופן שלא יבוא במגע עם זבל או מרכיבי מזון. תבוצע שמירה מרבית על איכות המים המקורית ומניעת זיהומם על יד חומרי הפרש והפסולת המצויים והנוצרים בתחומי האתר.</p> <p>החצר תתוכנן כך שתמנע לחלוטין חדירת נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר ותמנע גלישת הפסולת הנוצרת בחצר (פרש) אל מחוץ לתחומי החצר.</p> <p>2. מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים המשמשים לרכב או להולכי הרגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.</p> <p>3. מערכת הניקוז תקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות המזון, הפרש וחומרים אחרים שפוזרו או התפזרו באקראי.</p> <p>4. שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי תבוצע באופן שגרתי, בפרט לפני רדת גשמים.</p> <p>5. תשמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים</p>



4.3	יער
-----	-----

4.3.1	שימושים
-------	---------

	<p>1. יער טבעי במצבו הטבעי ללא התערבות חיצונית, פרט לממשק הנדרש לשמירה ואחזקת השטח.</p> <p>2. לא יותרו נטיעות.</p> <p>3. תותר הצבת שילוט, אמצעי ביטחון ובטיחות, גידור ומעקות.</p> <p>בתא שטח 301B יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. תחנת שאיבה אזורית לשפכים, לרבות:</p> <p>1. מבנים המיועדים להתקנת ציוד יעודי לסניקת ביוב וטיפול בביוב כגון מגובים מכניים, משאבות, צנרת אביזרים וכו' מעל הקרקע ומתחת לקרקע.</p> <p>2. מתקן לטיפול בריחות</p> <p>3. מבני עזר כגון מחסן, חדר חשמל, חדר גנרטור</p> <p>4. פיתוח שטח כולל משטח אספלט סביב המבנים, מדרכות, גינות, גידור שערים וכו'</p> <p>5. תשתיות הנדסיות ומערכות צנרת בתחום התחנה כגון מפרטי מגופים עיליים צנרת ביוב וניקוז תת קרקעית כולל תאים, צנרת סניקה, אספקת מים וכו'</p>
--	--



4.3.2	הוראות
-------	--------

א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תחנת השאיבה לשפכים תתוכנן ותבנה בהתאם למסמך הנחיות המצורף למסמכי התוכנית ובהתאם למסמך הנחיות "תחנות שאיבה לשפכים מערוכת הולכת שפכים ציבוריות".</p> <p>2. התחנה תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להג"ס ורשות המים</p> <p>3. במגרש תשולב רחבת חניה ותמרון למשאית 12 טון וחניה לשני כלי רכב לפחות.</p> <p>4. גדרות:</p> <p>א. המגרש לתחנת השאיבה יגודר בגדר בגובה של 3.5 מ' לפחות.</p> <p>ב. פרט הגדר אשר ישולב בבקשה להיתר יהיה בתאום קק"ל ומהנדס הועדה</p> <p>ג. הגידור יהיה לפי הנחיות רט"ג</p> <p>5. מחסנים ובני עזר:</p>
---	---



4.3	יער
	<p>א. לא יותרו פתחים בקו בניין 0 תאורה : התאורה תהיה כבוייה כברירת מחדל</p>
ב	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה א. ישמר מעבר לרכב ולרגל. ב. הדרך תבוצע בתאום עם קק"ל ורט"ג, ותשמש גם את קק"ל לטובת ניהול היער</p>
ג	<p>אזורים מיוחדים אתר התארגנות - יותר אתר התארגנות בתא השטח 301B, שיקום שטח אתר ההתארגנות יבוצע ע"י יזמי התכנית בתיאום עם קק"ל</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. גלישת שפכים א. הבקשה להיתר תציג, בין היתר, את האמצעים לאיגום ומניעת גלישת שפכים אל מחוץ למגרש. 2. רעש א. הבקשה להיתר תציג את האמצעים לצמצום רעש המשאבות. 3. ריחות א. ינקטו האמצעים למניעת מטרדי ריח מתחנת השאיבה ב. מתקני טיפול הקדם ומכולות הגבבה יהיו במתקן סגור ומאוורר. ג. במבנה התחנה וטיפול הקדם יעשו כל ההכנות לטיפול בריחות בשלב ראשון תבוצע מערכת אוורר ללא טיפול בריחות ד. בשטחי התחנה ישורין מיקום לביצוע, מתקן לטיפול בריחות אשר יבוצע במידת הצורך עם פיתוח טיילת בקרבת התחנה. ה. הבקשה להיתר תציג את האמצעים למניעת מפגעי הריח שישולבו בתחנה.</p>
4.4	מגבלות בניה ופיתוח
4.4.1	<p>שימושים 1. תחום מגבלות בניה ופיתוח בגין במתקן הנדסי, תחנת שאיבה. 2. השימושים המותרים על-פי התוכניות התקפות</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי א. בתחום זה לא תותר בניה ב. לא תותר הקמת אתר התארגנות בשטח זה.</p>
4.5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מבני משרדים ומעבדות, מרכז הכשרה ושיתוף פעולה אזורי בחקלאות מדברית, הכולל כיתות



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

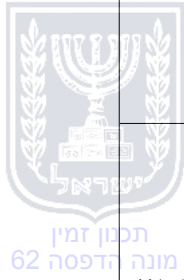


תכנון זמין
מונה הדפסה 62

<p align="center">תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p>לימוד, ספריה ואולם כנסים והרצאות. יותר הקמת שיג, אוהל אירוח, בהתאם למסורת הבדואית, חנות לממכר מוצרים ועוד</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. המתחם כולו יגודר על-ידי גדר הקיפית, פרטי עיצוב הגדר יסוכמו בעת היתר הבניה. ב. המבנים יבנו מחומרים עמידים, בעיצוב המתכתב עם הסביבה. ג. הגשת היתר בניה למבני המשרדים והמעבדות תותר רק לאחר אישור תוכנית בינוי כוללת למתחם באישור מהנדס הועדה, תוכנית הבינוי תהיה בקני"מ של 1:500 לפחות. ד. בשטח המתחם תותר בנייה של מספר מבנים. ה. לא תותר נטיעה של צמחים פולשים, ניתן להשתמש בין היתר, בצמחי תבלין ובצמייה מזנים מקומיים.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>יעוד הנדסי- מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה לביוב, תותר הקמה של מתקנים סולריים בכפוף לתמ"א 1, תותר הקמת טורבינת רוח אחת, בינונית בכפוף לתמ"א 12/ד/10, תותר הקמת מתקנים הנדרשים לתפעול ולאחזקת הטורבינה, הכל לשימוש פנימי או לצורכי מחקר. דרכי גישה. יעוד חקלאי- יותרו חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, מתקנים מטאורולוגיים, מתקני מדידה וניטור, ניסויים מדעיים, סלילת דרכים פנימיות, מתקנים טכניים לטיפול במים וביוב, דרכים חקלאיות וגדרות. בתא שטח זה יוקם אתר התארגנות זמני אשר ישרת את הקמת הטורבינה</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה קצה העליון של להב טורבינת הרוח יגיע ל 45 מ' ב. גובה הקצה התחתון של הלהב ילא יפחת מ- 10 מ' ג. המרחקים המינימאליים של טורבינת הרוח ממבנים יקבעו על ידי מפת מפלסי רעש צפויים (בהתאם לנספח סביבתי שבתוכנית זו), על מנת שלא לחרוג מהקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן, 1990</p> <p>תתותר הקמת טורבינה על פי הנתונים הבאים :</p> <p>א. תותר טורבינה אחת בלבד, מיקומה הסופי בתא שטח 104, יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ב. שטח בסיס הטורבינה 16 מ"ר ביסוד תת קרקעי. ג. משטח הקמה בצמוד לטורבינה כ-20 מ"ר. בגמר עבודות ההקמה יוחזרו שטחי ההתארגנות שאינם דרושים לטובת תחזוקת הטורבינה לקדמותם</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">חשמל</p> <p>הפקת החשמל מטורבינת הרוח היא לצורכי מחקר בחווה, הטורבינה לא תחובר לרשת החשמל הארצית.</p>	<p align="center">ב</p>

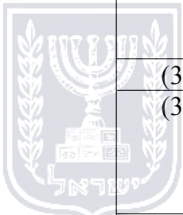


קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	4.6
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. עם תום תקופת הפעלתה או עם הפסקת פעילותה תפורק ותפונה טורבינת הרוח. ב. העבודות לפירוק הטורבינה ילוו בתכנית לשיקום נופי שיבוצע מיד עם פירוק הטורבינה ג. להיתר הבנייה יצטרף כתב התחייבות לפירוק ופינוי הטורבינה בתום תקופת הפעלה.</p>	ג
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. בטרים הפעלת הטורבינה ייאסר לימוד בכיתות הזמניות המרוחקות כ- 60 מטרים ממקור הרעש. ב. כאשר ישנה פעילות לילת בחווה או לינה תיירותי, אין להפעיל את הטורבינה בשעות הלילה בין 22:00-6:00. ג. יש לבצע מדידות אקוסטיות למפלסי הרעש בייעודי הקרקע הרגישים לאחר הפעלת הטורבינה. הדו"ח האקוסטי יועבר לאישור אגף רעש וקרינה של מחוז דרום במשרד להגנת הסביבה.</p>	ד
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אזור ההתאגנות המסומן בתא שטח 104, מיועד עבור הקמת הטורבינה. עם תום ההקמה יחזור ייעוד הקרקע לשימושו המקורי, קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.</p>	ה



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	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				
							שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	2	60	10500	1500	9000 (1)	500	102	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	80	570	500	70	500	104	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	17	1500	500	1000	500	104	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
(3)	(3)	(3)	(3)		80	2070	500	1070	500	104	<סך הכל>	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	32	2200		2000 (5)	500	103	תיירות	תיירות	
(3)	(3)	(3)	(3)	2		1200		1000	500	101B	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	2		600		500	500	101B	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	2		100		70	500	101B	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	2		1200		1000	500	101A	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
														מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)		2	6	600		100	500	500	101A	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)		2	6	100		30	70	500	101A	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)			6	3800		660	3140	500	101A, 101B	<סך הכל>	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	1	(8) 6	1200	600	(7) 200	400	500	301B	מתקנים הנדסיים	יער	

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. יותר ניוד שטחים מיעוד 'תעסוקה' ליעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'.
- ב. יותר ניוד מלוא זכויות הבנייה למסחר בין מגרש 101A ל 101B.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 6,450 מ"ר לדירים + 700 מ"ר מכון חליבה + 300 מ"ר מחסן לוגיסטי + 300 מ"ר מחסן למזון בתפוזרת + 450 מ"ר מבנה לייבוש צמחים + 800 מ"ר מתבן. יותר ניוד בין השימושים.
- (2) גובה טורבינות רוח עד 45 מ', מדוד מפני הקרקע.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) סככות.
- (5) תותר שהיית לילה באוהל אירוח בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ותמ"א 1/12..
- (6) מרחב מוגן, סככה, מחסן.
- (7) מחסנים ומבני עזר.





תכניון זמין
מונה הדפסה 62



תכניון זמין
מונה הדפסה 62

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר :

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקנה מידה 1:500 ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות להקמת הטורבינה כולל מיקומה הסופי, הקמת המבנים החקלאיים והקמת כיתות הלימוד, פריסת התשתיות לטיפול בשפכים, מתקן הקומפוסטציה פרטי הגידור ועוד.
2. תנאי כי מתן היתר לכריתת/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
4. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית. תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח, הגשת נספח סניטרי (מים וביוב) כולל למתחם ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
5. היתרי בניה בכלל ולתחנת השאיבה בפרט, יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
6. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז ומאושר עפ"י כל דין
7. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים יהא אישור משרד החקלאות הן למבנים חקלאיים והן למפרטי הטכניים לפתרונות טכנולוגיים שאושרו לעניין ניסיונות שנערכים במקום וזאת לאחר אישור המדען הראשי או תכניות ניסוי מאושרות.
8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הביטחון לנושא בטיחות טיסה.
9. שפכים, תכנית הבינוי והפיתוח והיתרי הבניה יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה
10. תנאי למתן היתר בניה למתקני האכסון המלונאי, עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
11. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה האזורית יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.
12. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה יהיה תאום התאורה ההקיפית עם רט"ג.

תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים :

11. תנאי להיתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים, יהיה תאום עם המשרד להגנת הסביבה של המבנים הנ"ל והן למפרטים הטכניים שלהם.
12. תנאי למתן היתר בניה הינו השלמת תכנית מפורטת לפתרון שפכי המחלבה ואישורה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

תנאי למתן היתר טורבינת רוח :

13. תנאי להיתר בנייה לטורבינת רוח יהיה הגשת תכנית ניטור ומעקב אחרי פגיעות בבעלי כנף ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה תכנית זו תתאום עם רט"ג ותופעל במשך שנתיים על ידי היזם התכנית תכלול הוראות לדיווח לרט"ג לפגיעה בבעלי כנף.
14. תנאי להיתר בנייה לטורבינת רוח יהיה הגשת כתב התחייבות לפירוק ופינוי של הטורבינה בתום תקופת ההפעלה.
15. תנאי להיתר בנייה למתקן שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>16. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן בנייה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>17. תנאי להיתר בנייה לטורבינת רוח יהיה עריכת מפת מפלסי רעש צפויים על מנת שלא לחרוג מהקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990, וצירופה למסמכי הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>18. תנאי להיתר בניה לתחנת השאיבה ולקווי הביוב והתשתית, יהיה תיאום עם קק"ל.</p>
6.2	חניה
	<p>1. חניה תתוכנן בחניה מרכזית בכניסה, ל'ואדי עתיר'.</p> <p>2. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף.</p>
6.3	ניקוז
	<p>עבודות הפיתוח והבינוי בשטח התכנית יהיו מכוונות לשימור נגר, ככל שהדבר מתאפשר. במתחמים בהם יש חשש להיווצרות נגר מזוהם (חוות הצאן, מתחם קומפוסט) תיאסר הזרמת הנגר משטח המתחם אל מוצא טבעי. בשלבי תכנון מפורט של המתחמים תוסדר מערכת ניקוז עילית ככל הניתן, שתיתן מענה לנגר המגיע לשטח המתחם ולנגר הנוצר בתוכו. בשטח החקלאות; מומלץ לעשות שימוש באמצעים של השהיית נגר דוגמת טראסות. גודדיות ולימנים.</p> <p>לאורך מדרכות ושבילים יתוכננו רצועות גינון שיהיו נמוכות מסף הדרכים ויקלטו אליהן את הנגר הזורם בדרכים.</p>
6.4	ביוב
	המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב שמובילה למט"ש שוקת
6.5	תשתיות
	<p>מים וביוב-</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם הרשויות המוסמכות. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לכל אזור ושימוש לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים</p> <p>כגון: שטיפות, כיבוי אש, גינון וכד'. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל אמצעי הגנה שיידרש ע"י משרד הבריאות. במטרה למנוע אפשרות של זיהום מי השתייה.</p> <p>השפכים בתחום התכנית יסולקו למתקן אזורי לטיפול בשפכים באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. הזרמת התשטיפים מהאתר אל "מט"ש שוקת" תהיה בהסכמה של מנהלת המט"ש.</p>
6.6	חשמל
	<p>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 מציה הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p>

6.6	חשמל
	<p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* 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.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6.7	עתיקות
	<p>ככל שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתאום ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח -1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חתוכי בדיקה, חפירה, או חפירת הצלה מדגמית, יבצען הזים על-פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6.8	איכות הסביבה
	<p>פסולת:</p> <p>א. מיכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. הנוזלים המנוקזים יוזרמו אל מתקן טיפול מקומי.</p> <p>ב. יבוצע קירוי לכל השטח בו מצויים חומרי פסולת</p> <p>ג. עם הקמת מתקן הקומפוסטציה תבוצע הפרדת פסולת רטוב יבש- כל חומר אורגני באתר יטופל במתקן הקומפוסטציה. באם ייווצרו עודפים של חומר אורגני הם יארגו בכלי אצירה נפרדים באתר וימופו לפי כלל תקנות הניקיון.</p> <p>ד. הצבת מתקני פסולת תבוצע בתחומי המגרש או במוקם אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ועפ"י כל דין פגרים:</p> <p>א. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים, או לאתר פסולת מורשה. בהתאם לתקנות מחלות בע"ח(פסדים) בתשמ"א 1981 והוראות המוסדות המוסמכים</p> <p>ב. פגרי צאן יסולקו ע"י הטמנה באתר פסולת מורשה או שרפה במשרפה מאושרת, ע"י המשרד להגנת הסביבה</p> <p>נטיעת עצים:</p> <p>א. נטיעת עצים תתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>א. חומרי הדבר, חומרי ניקוי וחיטוי, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993 ותקנות חומרים מסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996, יאוחסנו בחדר איחסון סגור. החדר ישולט בשלט שעליו ירשם "חומרי הדברה" וקוד חירום WE2.</p> <p>מיזעור פגיעה בשטח הטבעי:</p>



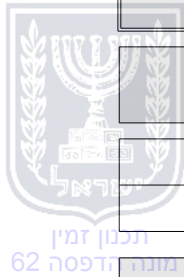
תכנון זמין
מונה הדפסה 62



6.8	איכות הסביבה
	<p>1. בתוכנית הגינון אין לנטוע או לשתול מיני צומח פולש. לפי מסמך צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל(ד"ר ז'אן-מארק דופור-דרור). למניעת הפצת מינים פולשים לשטחים הפתוחים שבסמוך.</p> <p>2. יש לצמצם זיהום אור משטח התכנית לכוון השטחים הפתוחים, יש להשתמש גופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (off cut) ובתאורה "חמה" בלבד (light warm) ולא בתאורה לבנה, שתופנה אך ורק כלפי פנים המגרש. ככל האפשר לא תהיה תאורה קבועה כלל.</p>

6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.10	פיתוח סביבתי
	<p>1. נטיעת עצים תתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועם קק"ל</p> <p>2. מינים פולשים - פיתוח נופי, נטיעות וגינון יבוצעו תוך הימנעות משימוש במינים פולשים</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

