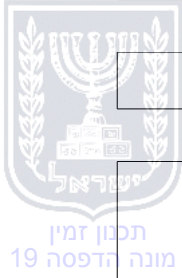


הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0855890

מגרש 908- מבנים ומוסדות ציבור גבעות בר



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2022

להפקיד את התכנית

11/01/2023

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

הישוב גבעות בר עובר בשנת 2020 תנופת פיתוח, על ידי מספר תכניות בשלבי תכנון שונים המקודמות בתחומן. תכניות אלו כוללות פיתוח 209 יח"ד נוספות בדרום הישוב (תכנית מספר 625-0433607) ופיתוח אזור תעסוקה ואטרקציות תיירותיות בכניסה ליישוב (תכנית מספר 625-0719120). במקביל להרחבתו של היישוב, עלה הצורך במועצה האזורית בני שמעון להרחיב את סל השירותים המוענקים לתושבי גבעות בר וישובי המועצה הסמוכים לו. התכנית מבקשת להוסיף שימושים למתקני ספורט ובריכת שחייה במגרש 908 ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בכניסה לישוב. שטח התכנית הוא כ-10.8 דונם. מגרש 908 יועד כבר בתכנית 75/305/02/7 לימבנים ומוסדות ציבור'. בתכנית החדשה מוצע פיתוח מתחם 'קאנטרי קלאב' במגרש הנ"ל, סמוך לאזור התעסוקה ואטרקציות תיירותיות (תכנית מספר 625-0719120), המקודם גם הוא על ידי המ.א בני שמעון ישלים את המהלך לשדרוג ופיתוח אזור הכניסה ליישוב מכביש 310.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 908- מבנים ומוסדות ציבור גבעות בר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
625-0855890	מספר התכנית	
10.813 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	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 בני שמעון

קואורדינאטה X 176657

קואורדינאטה Y 585314

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דרך המלך, בכניסה לשוב גבעות בר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: גבעות בר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100227/2	מוסדר	חלק		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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992		285	4053	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 305 /02 /7. הוראות תכנית 305 /02 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	305 /02 /7
12/05/2009		3720	5950	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 305 /02 /7 בשטחה בלבד.	החלפה	75 /305 /02 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח אקוסטי	08: 44 29/12/2022	עמית טל	29/12/2022	10		מנחה	אקוסטיקה
לא	פרוגרמת שטחים לבריכה ציבורית	10: 14 29/12/2022	יואב אבריאל	29/12/2022	2		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מצב מאושר	09: 56 30/08/2021	יואב אבריאל	21/05/2020	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 (1)		מועצה אזורית בני שמעון	בית קמה			08-6257910	08-6257908	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת בית קמה, ד.נ.נגב.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	050-2131081	050-2131081	Yoav.Avriel@icl-group.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972	03-5212175	
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: "בית בלטק" ת.ד.1456, באר שבע. מיקוד 84114.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 להוספת שימושים למתקני ספורט ובריכת שחייה במגרש 908, בישוב גבעות בר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים למתקני ספורט ובריכת שחייה יישובית (ציבורית) ביעוד קרקע 'מבנים ומוסדות ציבור'.
2. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		908
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	908
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	908

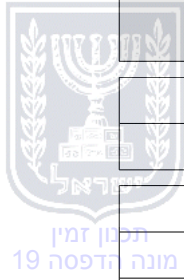
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	10,813.89	100
סה"כ	10,813.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	10,813.89	100
סה"כ	10,813.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- א. תותר הקמת מבני ציבור המיועדים לשימוש כלל המועצה ותושביה, כגון בית המועצה, אולם כנסים וכד', ספריה ושרותי חירום (כיבוי אש, מד"א, משטרה).
- ב. יותרו הקמת מגרשי טניס לשימוש תושבי הישוב ומגרש חניה לרבות חניה לרכב כבד, הכל בכפוף להבטחת התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).
- ג. תותר הקמת מתקני ספורט הכוללים: בריכת שחיה (קיצית ו/או מקורה), מבני שרותים למשתמשים במתקנים לרבות קפיטריה, מזנון, מכונים לטיפול במים, מלתחות, מחסנים, חדרים לפעילות חברתית וכד'.
- ד. יותרו דרכי גישה, גינון אקסטנסיבי ואינטנסיבי והעברת קווי תשתית.
- ה. בתחום מגבלות 50 מ' מתחנת שאיבה לא תותר הקמת מבני ציבור כגון מוסדות חינוך, נופש וספורט. בשטח זה ניתן להקים שימושים שאינם קולטי קהל בלבד (מחסנים, חניה וכד').

4.1.2**הוראות****א****בינוי ו/או פיתוח**

הכל בכפוף להנחיות מרחביות המאושרות בוועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה ובכפוף להנחיות המצורפות להל"ן:

1. תוכן תוכנית בינוי, שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

2. מבנים כללים (לא בריכות)

- א. חדרי מכוונות, מלתחות, קפיטריה, ממ"מ, ומחסנים וכל חדרי הספח הנדרשים.
- ב. חזיתות המבנים יהיו בבניה קונבנציונלית בטון + טיח (מסורתית), ו או אבן, אופציה נוספת שתעמוד תתבסס על בנייה מתועשת בפנלים מבודדים, תוך עמידה בכלל התקנים ובנראות אדריכלית "מתועשת" (עיצוב תעשייתי מודרני).

2. גגות המבנים

- א. יכולים שיבנו כגגות שטוחים הכוללים מסתורים למערכות סולארית שיוצבו עליהם, וייתכן גם שימוש בגגות בחיפוי רעפים, ו/או פוליקרבונט בבנייה מתועשת, ובלבד שיעמדו בת קן ישראלי בכל הנוגע לבטיחות אש ובכל הדרישות הנוספות.

3. ניקוז הגגות

יהיה (על בסיס שפיכה חופשית בסבירות גבוהה-ללא מרזבים) ולמערכת הכבישים ההיקפית, ישירות למערכת הניקוז הקיימת בתיאום עם כל הגורמים הרלוונטיים.

4. מבני בריכות השחייה:

- א. מבנים אלו ייבנו ביציקות קונבנציונליות בחיפוי קרמיקה ו/או פי וי סי.
- ב. בריכות השחיה ייבנו בהתאם לכל דין ויחוייבו באישור משרד הבריאות וכל רשות אחרת הנדרשת להפעלתה.

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>5. קרוי בריכות :</p> <p>א. בהתאם לסעיף שלבי ביצוע, ככל וידרש קירוי למבנה, שלב זה יבוצע בכפוף לאחוזי הבניה הכלליים ויכלול מערכת גגות קלים (פוליקרבונט+פלדות) הניתנת לפתיחה ותזוזה בימי הקיץ לצורך הגברת האוורור הטבעי.</p> <p>ב. הגגות יהיו מחומרים עמידים לאורך זמן, קלים לתחזוקה שאינם מחזירים חום ו/או קרינה.</p> <p>6. גידורים כלליים :</p> <p>א. גידור סביב אתר הבריכה :</p> <p>1. האתר יגודר בגדר מוסדות ציבור תקינה מפלדה מגולוונת בגובה 2 מ'± זרוע אלכסונית חיצונית (עפ"י דרישות משטרת ישראל לרישוי עסקים) חומר הגידור יהיה פלדה מגולוונת צבועה בתנור.</p> <p>2. בגדר זו יוצבו מספר שערים עפ"י דרישות החוק ובניהם "שער כניסה קובעת", שער לרכב חירום ושירות כללי לאתר, ושערים נוספים עפ"י דרישות המזמין והוועדה.</p> <p>ב. גידור סביב שטחי המים :</p> <p>1. סביב שטחי הבריכות תוצב גדר בגובה תקינה של 1.2 מ' עפ"י קובץ תקנות 6708 (מהדורת 2008) וחוק התכנון והבנייה. לני"ל יוצמדו שערים נגישים וסביבוני יציאה בלבד כמתחייב עפ"י חוק. בנוסף ישמר מרחק מהיקף הבריכה בהתאם למעודכן בחוק.</p> <p>2. חומר הגידור פלדה מגולוונת צבועה בתנור.</p> <p>7 אקוסטיקה :</p> <p>א. פתרונות מיגון אקוסטי יבוצעו ע"פ ההנחיות הרלוונטיות לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. התכנון המפורט וביצוע המיגון יעמדו בתקנים הרלוונטים לעת מתן היתר הבנייה.</p>	
<p>אקוסטיקה</p> <p>1. הנחיות לאולם אירועים :</p> <p>א. הקמת אולם אירועים - מומלץ שעיקר הפעילות המוסיקלית תבוצע אך ורק בתוך האולם סגור ומבודד מבחינה אקוסטית.</p> <p>ב. מבנה אולם האירועים יהיה בנוי עם גג מסיבי אטום בעל כושר בידוד אקוסטי 40 dB לפחות. מומלץ שקירות אולם האירועים יהיו בעלי כושר בידוד אקוסטי של 35 dB לפחות. בכל מקרה יש לאסור פתיחת החלונות בזמן הפעילות המוסיקלית באולם.</p> <p>ג. דלתות הכניסה לאולם האירועים תהיינה כפולות עם מנגנון סגירה אוטומטי ועם פרוזדור מקשר ביניהם לצורך יצירת לובי בכניסה, מבואה אקוסטית, כאמצעי המונע בריחת הרעש החוצה בעת כניסה/יציאת אנשים. כושר בידוד אקוסטי של כל הדלת במבואה האקוסטית יהיה 25 dB לפחות.</p> <p>ד. כושר בידוד של דלתות חירום יהיה כ- 40 dB תוך הבטחת איטום מלא מסביב.</p> <p>ה. מיקום דלתות הכניסה (הן הראשיות והן החירום) יהיה ללא קו ראייה לבתי מגורים.</p> <p>ו. בשלב תכנון מפורט תוכן תוכנית האקוסטית ע"י יועץ אקוסטי הכוללת התייחסות לכל האלמנטים של מבני האולמות בהתאם להנחיות הני"ל.</p>	ב

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ז. לפני תחילת אירוע או מופע, מומלץ לא לאפשר הצטברות אנשים מחוץ לאולם האירועים. הנחיות לקיום אירועים במרכז ספורט:</p> <p>ח. על פי התקנות רישוי עסקים (התקן מד רעש באולם שמחות ובגני אירועים), התשס"ו-2006 על בעל העסק כחלק מהליך רישיון העסק להתקין התקן מד רעש כך שעוצמת המוסיקה המרבית תוגבל ל- (A) 85dB ביחידות Leq(10sec) Slow במקומות הישיבה הקרובים למקולים.</p> <p>ט. אירועים לא יוכלו להתקיים בין השעות 16:00 - 14:00 ולאחר השעה 22:00 בערב.</p> <p>כ. רמקולים יותקנו לאחר חוות דעת של אקוסטיקאי המתמחה בתחום. אקוסטיקאי זה יקבע את כיוונם ועוצמתם כך שלא יגרם רעש חזק או בלתי סביר בבתי התושבים הסמוכים.</p> <p>2. הנחיות בשלב עבודות ההקמה:</p> <p>א. על מנת לצמצם ככל האפשר את מידת המטרדים הצפויים מפעילות בשלב הקמת הפרויקט (מפעילות מובילי עפר כבדים, טרקטורים, ציוד בנייה וכו') למגורים בסביבה, יש להקפיד על שעות העבודה המקובלות כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992 סעיף 5 (עדכון 2010). על פי התקנות הנ"ל אסור "להפעיל ציוד מכני באתר הבנייה לצורכי חפירה, בניה או כיוצא באלו יש בין השעות 07:00 - 19:00 למחרת ובימי מנוחה".</p> <p>ב. מפלסי הרעש אשר יוצרו על ידי הציוד המכאני, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט - 1979.</p> <p>ג. מפלס הרעש המרבי המותר הנו (A) 80 dB והוא יימדד במרחק של 15 מ' מהציוד שיופעל במהירות המרבית לפי הוראות היצרן. על מנת לצמצם ככל האפשר את מידת המטרדים הצפויים מפעילות ציוד הבנייה יש להקפיד על ביצוע העבודה בתקופה קצרה ככל שניתן.</p> <p>ד. ינקטו כל אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמנית מסביב לאתר (איזכורית בגובה 2.5 מטר), בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. לא יותרו אירועים מסחריים המוניים קולטי קהל בתחום מרכז הספורט.</p> <p>ב. בתחום המגרש יותרו פעילויות /אירועים קהילתיים ליישוב/מועצה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
	צידי- ימני	צידי- שמאלי					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	1	2	15	50	90	סה"כ שטחי בניה	20	20	10	40	500	10813	908	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (1)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי (1)	קדמי (1)		
			908	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

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

הוראות טבלה 5:

- א. דרוג לא יחשב כתוספת קומות
- ב. תותר הקמת מבנה לאצירת אשפה בקווי בנין קדמים וצדדים 0
- ג. ישמרו זכויות בניה לקירווי הגג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות


6.1


תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תוכנית זו וע"פי בקשה למתן היתר בניה, הכוללת תכנית העמדה ופיתוח המגרש בק.מ. 1:100 ובהן ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות חשמל, העמדה ופיתוח המגרש בק.מ. 1:100 ובהן ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות חשמל, תקשורת, טל"כ, חיבור מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות, עיצוב מבני עזר, חומרי גמר לחזיתות, מיקום שילוט מואר וכן כל דרישה אחרת של הועדה.
2. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד, עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
3. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות לפתרון הניקוז לכל השטחים בתחום התכנית ואישורן ע"י נציגי רשות הניקוז. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
4. תוכנית הבינוי תוכן ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תוגש על רקע תוכנית טופוגרפיה של המצב הקיים, בק"מ לפי דרישת מהנדס הועדה, ערוכה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול פרוט שימושים במבנים ובמתקנים, לרבות סימון קומת הקרקע, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים שכנים, מרווחים בין בניינים, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, ניקוז המגרש, תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, חומרי גמר, התחברות למערכות התשתית העירוניות, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום המגרש, מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה ו/או בפיתוח. פיתוח מוצע לרבות מדרגות, נטיעות. פרוט השילוט לרבות מיקומו ועיצובו הגרפי וכן כל דרישה אחרת של הועדה, לרבות עיצוב המבנים, מבני עזר, חומרי גמר, אישור כיבוי אש וכד'.
5. תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, כולל דרישה לסקר אקוסטי מיקדמי וכן בדיקות אקוסטיות בעת התפעול. במידה ויווצרו מטרדים אקוסטיים יידרש המבקש ליישם פתרונות למניעת מפגעים אקוסטיים.
6. במסגרת התיאום עם היחידה הסביבתית:
 - א. ייבחן הצורך באמצעים למניעת מפגעי זיהום אור לעבר בתי התושבים וכן למרחב הפתוח) לאור מיקום המתחם בגבול היישוב בקירבת השטחים הפתוחים). יש ליישם הנחיות רט"ג למניעת זיהום אור).
 - ב. יש לפרט בתנאים להיתר הנחיות מניעת מפגעים בעת הבינוי על פי הנחיות היח"ס.
7. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.
8. אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.
9. הגשת חו"ד מורשה נגישות.
10. אישור משרד הבריאות.
11. תנאי למתן היתר בניה לבריכה יהיה תיאום עם משרד הבריאות. הבקשה להיתר בניה לבריכת שחיה תכלול נספח לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקנים הטכניים, רוחב שוליים וגידור תוך עמידה בכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.

<p>חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החנייה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.3</p>
<p>1. כל חיבורי התשתית למגרש יהיו תת קרקעיים. 2. מיקום כל תחנות שנאים יענו לחוק קרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006. 3. מיקום כל האנטנות יהיה ע"פ הנחיות תמ"א 36 ועל פי כל דין אחר בנדון.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. 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. א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מרחק מציר הקו 1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ', המרחק מציר הקו 6.50 מ'. בשטח פתוח - המרחק מציר הקו 8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מרחק מציר הקו 20.00 מ'. ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'. * 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. 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' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. 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. אין להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פי כל דין. תחנות שנאים פנימיות, תוקמנה בשטחי המגרשים, בתוך מגרשים על פי אמות מידה מתאימות במרווחים צדדיים ואחוריים כך שיענו לדרישות חבי חשמל ויתר הרשויות המוסמכות. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות השנאים.</p>	

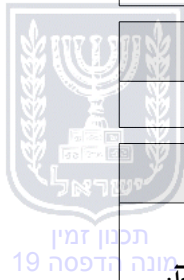
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>1. ביוב:</p> <p>א. כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. פתרון הביוב יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. כלל החיבורים יבוצעו לשוחת קצה (מכון טיהור סמוך) בין עם בגרוויטציה ובין אם בסניקה והכל באישור מהנדס הועדה.</p> <p>ד. תחנת שאיבה תהיה במרחק של 50 מ' לפחות ממבני ציבור.</p> <p>ה. פתרון הביוב יהיה בחיבור למט"ש רהט, בהתאם ללוי"ז שיקבע ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. הניקוז יבוצע בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז מי הגשמים יבוצע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:</p> <p>1. השקיית צמחיית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. ניקוז לשצ"פ הסמוך, שישמש כשטח הצפה וחלחול.</p> <p>3. ניקוז למערכת הניקוז/ התיעול הישובית.</p> <p>ג. פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים, ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים/ עילים ותת-קרקעיים.</p>

6.6	פסולת בניין
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>א. על יוזם התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מרוכז או לחלופין, לאתר בתוך גבולות התכנית (לדוגמה, מתקן לגריסת פסולת בניין), הכל בתאום עם המשרד לגנת הסביבה.</p> <p>ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאצירתה, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ג. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p>

6.7	אקוסטיקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>1. הנחיות בשלב התפעול:</p> <p>הנחיות כלליות:</p> <p>א. מפלסי הרעש העתידיים מיייעודי הקרקע המוצעים יעמדו במפלסים ובתקנות המצויים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 והתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.</p> <p>ב. בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג, 1992 סעיף " 3 לא ישיר אדם, לא יצעק ולא יפעיל כלי נגינה, מקלט רדיו או טלוויזיה ולא יקים רעש באמצעות פטיפון, מגביר קול או מכשיר קול כיוצא באלה בין השעות 00:00-16:00 ובין השעות 00:00-07:00 למחרת באחד מהמקומות האלה: תחת כיפת השמים, מקום שאינו תחת כיפת השמים אך אינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ, בבניין מגורים.</p> <p>ג. על פי התקנות רישוי עסקים (התקן מד רעש באולם שמחות ובגני אירועים), התשס"ו-2006על בעל העסק כחלק מהליך רישיון העסק להתקין התקן מד רעש כך שעוצמת המוסיקה המרבית תוגבל ל- (85 dB(A)ביחידות Leq(10sec) Slow במקומות הישיבה הקרובים לרמקולים.</p> <p>ד. מערכות מכאניות יותקנו עם חופות אקוסטיות להשתקת קול בהתאם לתקנות למניעת</p>



6.7	אקוסטיקה
	<p>מפגעים (רעש בלתי סביר). ה. מערכת כריזה תופעל במצב חירום בלבד. רמקולים למערכת כריזה יופנו לתוך פנים המתחם ולא כלפי חוץ. 2. מערכות מכניות יתוכננו עם הנחתה השתקה אקוסטית למפלסים הרצויים בתקנות רעש בלתי סביר. במידה ויותקנו רמקולים/ מערכת כריזה יש להפנותם אל פנים המתחם ולא לאפשר הפנייה של רמקולים אל מחוץ לגבולות המתחם.</p>



6.8	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת תתואם 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%. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>



6.9	פיקוד העורף
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב' (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965) יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>

6.11	חלוקה לתאי שטח
	<p>1. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. 2. קוי הבנין, לאחר חלוקה, הפונים לדרך מס' 1 יהיה 5 מ' ולדרך מס' 22 יהיה 5 מ' ו/או כמסומן בתשריט (לפי המחמיר מביניהם). 3. לא תותר חלוקת תא השטח משטח קטן מ- 500 מ'.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב הראשון תוקם בריכה יישובית טיפוסית המבוססת על שימוש בימי הקיץ בלבד (בלתי מקורה, אך עם כל שטחי ההצללות לשטחי המים הנדרשים בתקנות, והכנות ביסוס	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	למערכת קירוי עתידית).	
2	בשלב מאוחר יותר, יוכל מפעיל הבריכה או מי מטעמו להתקדם לקירוי הנדרש לבריכות והפיכתן לקנטרי טיפוס.	ביצוע השלב הראשון

7.2 מימוש התכנית

באופן מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19