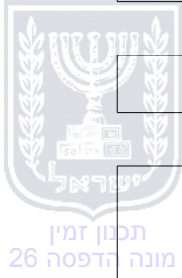


הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0603308

הרחבה והסדרת קריית החינוך הקיימת באר טוביה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/08/2018

להפקיד את התכנית

28/02/2019

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

מועצה אזורית באר טוביה מתפתחת בשנים האחרונות, אוכלוסייתה גדלה ועתידה לגדול עוד הודות לשינויים דמוגרפיים/ מדיניות רמ"י וכיו"ב.

מספר בתי הספר וגודלם כיום אינם נותנים מענה מספק ועולה צורך דחוף בהוספת שטח לבתי הספר הקיימים והקמת בתי ספר חדשים.

תכנית זו עוסקת במתחם קריית החינוך המרכזית הקיימת של מועצה אזורית באר טוביה. המתחם מכיל כיום: בית ספר יסוד ממלכתי (מבואות), יסודי ממלכתי דתי (יד חזון), בית ספר תיכון ממלכתי הכולל חטיבת ביניים, ותיכון ממלכתי דתי כולל חטי"ב (באר עמ"י). התכנית מציעה הרחבה של שטח הקרייה ע"י הוספת שטח המשמש כיום כקרקע חקלאית (מטע זיתים), למתחם החינוך ע"י שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

בנוסף להרחבת השטחים, תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים בפועל במתחם בתי הספר:

1. הסדרת מסוף ההיסעים של בית הספר התיכון, שכיום נמצא בשטח בייעוד שצ"פ - התכנית משנה את ייעוד מתחם זה לחניון.
2. הסדרת מסוף ההיסעים של בית הספר היסודי, מבואות - התכנית מציעה להקים דרך סטטוטורית (הקיימת בפועל) אשר תוביל אל המסוף הקיים.
3. כביש עוקף - התכנית מציעה להקים כביש המקיף את מתחם בית הספר (קיים בפועל בשטח בייעוד שצ"פ) ממזרח לקרייה.
4. מסלול ריצה השייך למתחם בספורט של בית הספר התיכון חורג כיום אל קרקעות חקלאיות סמוכות - שטחים אלו יצורפו לשטח המוסד.
5. דרכים פנימיות היסטוריות הנמצאות בתוך שטח המוסד יבוטלו.

תכנית זו מסדירה את כל השינויים הללו ע"י שינוי ייעוד, הגדרת קווי בניין, ביטול דרכים.

התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה הקיימות לפי תכנית ד/631/1. עצי הזית יועתקו לקרקע חקלאית חלופית. בשטח המיועד להרחבת המוסד החינוכי קיים מטע עצי זית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבה והסדרת קריית החינוך הקיימת באר טוביה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

616-0603308

מספר התכנית

241.211-דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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	באר טוביה
קואורדינאטה X	174500
קואורדינאטה Y	626300

1.5.2 תיאור מקום

מתחם קריית החינוך גובל מצפון ברחוב שכונת שמעיה בבאר טוביה מדרום גובל המתחם במושב כפר ורבורג.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			באר טוביה

באר טוביה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
119-122, 131, 133	114, 125-127, 138	חלק	מוסדר	326
2-3		חלק	מוסדר	2509
2, 58	60-61	חלק	מוסדר	2745

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

קרית מלאכי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/1990	2454	3558	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/101/02/8 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /101 /02 /8
16/12/2014	2003	6944	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/156/03/18 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /156 /03 /18
20/07/1978	2185	2455	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/112/03/8 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /112 /03 /8

הערה לטבלה:

תכנית נוספת אשר לא קיימת במאגר של המערכת הגיאוגרפית: 6/101/02/8 (או 2/101/02/8 כפי שהתכנית מופיעה בוועדה לתכנון המקומית), סוג היחס- שינוי. הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/101/02/8 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רונית פרידמן קיסר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/03/2018	רונית פרידמן קיסר	14/03/2018	1	1: 1000	רקע	קומפילציה
לא	סקר עצים בוגרים חלק 1	19/12/2018	חלבי לביב	19/12/2018	3	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים חלק 2	19/12/2018	חלבי לביב	19/12/2018	3	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים חלק 3	19/12/2018	חלבי לביב	19/12/2018	3	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		02/09/2018	דורון עשת	02/09/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		01/07/2018	רונית פרידמן קיסר	01/07/2018	1	1: 1000	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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה באר טוביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

(1) כתובת: א"ת באר טוביה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות ממ"י	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318876	02-5318878	morand@mmi.gov.il
אחר				מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(2)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: אזור תעשייה באר טוביה.

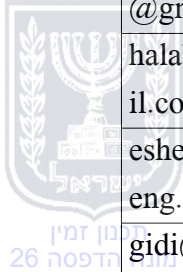
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון עשת	32732		באר שבע	(2)	72	073-2370301		eshet@eshet-eng.com
אדריכל	יועץ	גדעון פובזנר	21541		תל אביב- יפו	(3)	5	03-5247389		gidi@powsner.com

(1) כתובת : 2/66.

(2) כתובת : רח' הפלמ"ח 72 באר שבע.

(3) כתובת : בן עזרא 5, תל אביב.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

מטרת התכנית : הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, הסדרת דרכי גישה ומסופי הסעות, הסדרת מצב קיים :

1. הרחבת שטח קריית החינוך ע"י הוספת שטח המשמש כיום כקרקע חקלאית (מטע הזיתים) לייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך לצורך הקמת בית ספר חדש.
2. הסדרת מצב קיים במתחם בתי הספר :
 - 2.1 הסדרת מסוף ההיסעים של בית הספר התיכון וייעודו כחניון.
 - 2.2 הסדרת מסוף ההיסעים של בית הספר היסודי ע"י הקמת דרך גישה סטטוטורית אשר תוביל אליו.
 - 2.3 כביש עוקף - הקמת כביש המקיף את מתחם בית הספר (קיים בפועל בשטח בייעוד שצ"פ) ממזרח לקרייה.
 - 2.4 הרחבת שטח המוסד לכיוון מערב לצורך הכללת מסלול ריצה קיים השייך למתחם הספורט של בית הספר.
 - 2.5 דרכים פנימיות היסטוריות הנמצאות בתוך שטח המוסד יבוטלו, ויצורפו לשטח המוסד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור לחינוך בשני מוקדים :
 - 1.1 מקרקע חקלאית (מטע הזיתים (ח"ח 116 בגוש 326)) למבנים ומוסדות ציבור לחינוך (ת"ש 02).
 - 1.2 מקרקע חקלאית (ממערב למוסד (ח"ח 119 בגוש 326)) למבנים ומוסדות ציבור לחינוך (ת"ש 01).
3. שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית (ח"ח 116 בגוש 326) לדרך מוצעת (ת"ש 100) לצורך הסדרת דרכי גישה.
4. שינוי ייעוד קרקע משצ"פ (ח"ח 2 בגוש 2509) לדרך מוצעת (ת"ש 101) לצורך הקמת דרך עוקפת.
5. שינוי ייעוד משצ"פ (ח"ח 2 בגוש 2509) לחניון (ת"ש 04) לצורך הסדרת מסוף הסעות.
6. שינוי ייעוד מדרך מאושרת (ח"ח 120 בגוש 326) לחניון (ת"ש 05).
7. שינוי ייעוד מדרך מאושרת (ח"ח 120 בגוש 326) למבנים ומוסדות ציבור לחינוך (ת"ש 01).
8. הגדלת זכויות הבנייה וקביעת מגבלות בנייה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	105, 103, 102
דרך מוצעת	107, 106, 104, 101, 100
חניון	50, 40
מבנים ומוסדות ציבור	20
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	105, 102
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	101
דרך / מסילה לביטול	חניון	50, 40
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	20
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10
מבנה להריסה	דרך מאושרת	105
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	20,189	8.37
דרך קימת/ מאושרת	14,721	6.10
קרקע חקלאית	47,357	19.63
שטח לבנייני ציבור	1,676	0.70
שטח למוסדות חנוך	134,936	55.94
שטח ציבורי פתוח	22,319	9.25
סה"כ	241,198	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,240.07	5.07
דרך מוצעת	11,618.38	4.82
חניון	23,872.01	9.90
מבנים ומוסדות ציבור	1,680.88	0.70
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	191,799.77	79.52
סה"כ	241,211.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני ציבור הכוללים : מרפאה, אולמות הרצאה וספורט, חדרי חוגים וטיפול פרה רפואי. מחסנים, חדרי תפעול, גידור ותחנת טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר בנייה בקומה אחת או שתיים. תותר בנייה קונבנציונאלית או מתועשת. חזיתות המבנים יחופו בחומרים עמידים וברי קיימה כגון שיש או אבן נסורה, גרנית פורצלן, זכוכית, אלומיניום, לבני סיליקט ולבנים שרופות, טיח אקרילי. יאסר שימוש בפנלים מפח מבודד, בלוחות אסבסט, גבס, טיח שפריץ ופלסטיק כחומרי גמר. כל מבני העזר וכן תחנות הטרנספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ויבנו מחומרים זהים לו.</p> <p>שימוש בכל חומר אחר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה.</p> <p>תותר בניית מצללות, על הקרקע או במרפסות, בנויות בטון או חומרים קלים כגון פלדה או עץ. תותר הקמת מתקנים טכניים כגון מזגנים, מעבים, קולטי שמש, דודים, מכלי גז. יינתנו פתרונות למיקום מתקנים טכניים אלה ולהסתרתם כך שימנעו מפגעי רעש ובאופן שישתלבו בעיצוב חזית הבניין. פירוט המיקומים ופתרונות ההסתרה יהו חלק מבקשה להיתר בנייה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
	מבני חינוך הכוללים : כיתות לימוד, חדרי מורים והנהלה, מעבדות, אולמות ומתקני ספורט, ספרייה ואודיטוריום, מבני הנצחה/ תערוכות מוזיאליות, אולמות הרצאה גינות/ חממות לימודיות, אמפי תאטרון, מצללות למיניהן וכיו"ב. שימושים נלווים כגון קפטריות, חדרי אוכל, מחסנים, ביתני שמירה, חדרי תפעול, גידור ותחנות טרנספורמציה. תותר הקמת דרכים פנימיות, מסופי הסעות, תחנות הסעה וחניות.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר בנייה בקומה אחת עד 3 קומות. תותר בנייה קונבנציונאלית או מתועשת. חזיתות המבנים יחופו בחומרים עמידים וברי קיימה כגון שיש או אבן נסורה, גרנית פורצלן, זכוכית, אלומיניום, לבני סיליקט ולבנים שרופות, טיח אקרילי. יאסר שימוש בפנלים מפח מבודד, בלוחות אסבסט, גבס, טיח שפריץ ופלסטיק כחומרי גמר. כל מבני העזר וכן תחנות הטרנספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ויבנו מחומרים זהים לו.</p> <p>שימוש בכל חומר אחר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה.</p> <p>תותר בניית מצללות, על הקרקע או במרפסות, בנויות בטון או חומרים קלים כגון פלדה או עץ. תותר הקמת מתקנים טכניים כגון מזגנים, מעבים, קולטי שמש, דודים, מכלי גז. יינתנו פתרונות למיקום מתקנים טכניים אלה ולהסתרתם כך שימנעו מפגעי רעש ובאופן שישתלבו בעיצוב חזית הבניין. פירוט המיקומים ופתרונות ההסתרה יהו חלק מבקשה להיתר בנייה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים

4.3	דרך מאושרת
	מעבר כלי רכב, מדרכה, קווי תשתית, מתקני דרך, חניות ובתני שמירה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים כל בנייה אסורה, פרט לשימושים המותרים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מדרכה, קווי תשתית, מתקני דרך, חניות ובתני שמירה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים כל בנייה אסורה, פרט לשימושים המותרים.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	חניה, מסוף היסעים, מצללות, סככות הסעה וספסלים, ביתני שמירה וקווי תשתית.
4.5.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף. מסוף ההיסעים יתוכנן באופן שיבטיח ירידה בטוחה מהאוטובוס ישירות למדרכה, ללא חציה של דרכים. תכנון התחבורה והחניה יאפשר הורדת ילדים ממכוניות פרטיות גם כן באופן ישיר למדרכה ללא חציה של דרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	50	5		10	100	193306	10	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	35	5		5	50	1681	20	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0		1		11			5	10 (2)	17640	40	חניון	חניון

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:

(1) כמתואר בתשריט.

(2) למצללות וסככות הסעה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה לבתי הספר יהיה פירוט האמצעים ההנדסיים-אדריכליים בתכניות הבינוי והפיתוח ליצירת נגישות ונוחות עבור בעלי מוגבלויות.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול:
1. תכנית בינוי בכל שטח המגרש בקני"מ 1:250 אשר תכלול הסדרי תנועה וחניה שיתואמו עם משרד התחבורה.
 2. תכנית פיתוח השטח תכלול: חיבור לתשתיות, גינון, קירות תמך, תאורה, ריצוף חוץ מעקות וכו', פתרונות ניקוז בהתאם לסעיף 6.4 לעיל.
 3. תכניות לעיצוב אדריכלי, שיכללו הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
 4. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה. חתימה על טופס התחייבות לפינוי פסולת הבניין לאתר מאושר.
 - ד. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורן ע"י רשות התמרור המקומית והארצית.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
 - ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 - ח. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

6.2**חשמל**

1. הוראות בינוי ופיתוח:
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
 - טבלת מרחקים מקווי חשמל:
 - מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל
 - 3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך
 - 6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 - 20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
 - 36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

6.2

חשמל

אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל? מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. פסולת

1.1. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית במוא"ז באר טוביה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

2. ביוב

2.1. כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמט"ש תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.

2.3. מים

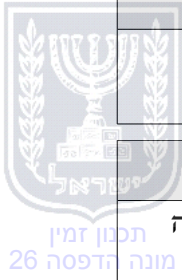
3.1. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הוועדה המקומית.

3.2. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת). 1992.

3.3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

3.4. יש להקפיד על הנחיות משרדנו בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה,

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	(שש"ל), עדכון אוקטובר 2012, לרבות חציית קווי מים.
6.4	תקשורת
	חברת התקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם חברת התקשורת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.5	ניהול מי נגר
	1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות
6.7	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 10 שנים מיום אישורה