

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0841353

דרך גישה לכפר נוער שיקומי-זוהרים

דרום

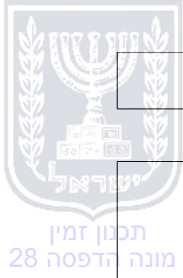
מחוז

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מיועדת להסדיר דרך גישה לכפר זוהרים בתחום המועצה האזורית יואב. הדרך לכפר זוהרים קיימת בפועל אך אינה מוסדרת סטטוטורית. על פי תכנית המתאר המקומית למועצה אזורית יואב 6/02/251, המאושרת מינואר 2006, ייעוד הקרקע המאושר במקום הוא של קרקע חקלאית. תכנית זו נועדה לשנות את ייעוד הקרקע לדרך מוצעת.

כפר הנוער השיקומי זוהרים, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה שבמחוז ירושלים, מיועד לקלוט נוער בסיכון שנפלט מביתו וממסגרות חינוכיות אחרות. הכפר מהווה בית ומסגרת חינוכית ושיקומית לבני הנוער במטרה לשלב אותם בחברה. הכפר מעניק לחניכיו השכלה תיכונית ומסגרת תומכת וטיפולית באופן שיוכלו להיחלץ ממצוקות שחוו ולממש את כישוריהם. המוסד החינוכי מציע לתלמידים תכנית מגוונת המאפשרת להכיר תחומים שונים במטרה להקנות לחניכים תעודת בגרות מלאה ו/או הסמכה מקצועית במקצוע מבוקש, ובכך להנחיל השכלה, ערכים וכלים המכינים אותם לחיים, לשירות צבאי ולהשתלבות בחברה.

במקביל לתכנית זו מוגשת תכנית 151-0482109 למחוז ירושלים המיועדת להסדיר את כפר זוהרים בתחום המועצה האזורית מטה יהודה. שתי תכניות אלה משלימות זו את זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דרך גישה לכפר נוער שיקומי-זוהרים
		מספר התכנית	632-0841353
1.2	שטח התכנית		22.616 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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	יואב
קואורדינאטה X	192809
קואורדינאטה Y	614257

1.5.2 תיאור מקום

כפר זוהרים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
34122	מוסדר	חלק		3, 5-6, 9, 12
34123	מוסדר	חלק		18
34130	מוסדר	חלק		13

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
251 /02 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251 /02 /6 ממשיכות לחול.	5480	1226		12/01/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל שילה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל שילה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 23 28/07/2022	שגית קורן	28/07/2022	48		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 1 - דרכים תנועה וחניה	16: 24 21/03/2022	נחמה הירשברג	28/07/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2 - ניקוז - תכנית	15: 59 07/04/2022	אלעזר במברגר	21/03/2022	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 2 - ניקוז - דו"ח נילוה לנספח ניקוז	12: 00 03/03/2020	אלעזר במברגר	03/03/2020	30		מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 3 - שמירה על עצים בוגרים	15: 36 03/08/2022	אדיר אלווס	03/08/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 21 21/03/2022	שמואל שילה	21/03/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
	פרטי	אברהם מאיר חרז (1)		עמותת רמות יהודה זוהרים	כפר זוהרים			072-2794701	072-2794751	kfar-zoharim@kfar-zoharim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו מיופה כוח מטעם עמותת רמות יהודה זוהרים, כתובת: רמות יהודה זוהרים, ת.ד. 686 קרית גת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	שמואל שילה	16379	פיטלסון שילה יעקובסון	בני ברק	מצדה	7	03-6499515	03-6499619	sshilo@fsj.co.il
אדריכל	אדריכל	יהושע שושני	21570	יהושע שושני - אדריכלים	תל אביב- יפו	גלוסקין	7	03-6701122	03-6701262	shooky@shoshany.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	נחמה הירשברג	65287	נחמה הירשברג - הנדסה אזרחית בע"מ	רמת השרון	סוקולוב	44	03-5471644	03-5472108	nehama@hirschberg.eng.co.il
הנדסאי אדריכלות ונוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בעמ"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858		office@hydromodul.co.il
מודד	מודד	עפר קוקוס	701	אבסולוט	יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	head_office@absolute.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שגית קורן		שגית קורן - אדריכלות נוף	כפר סבא	דיין משה	42	09-7666017		sagit.koren@gmail.com



מנהל הדפסה 28



מנהל הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קביעת דרך גישה לכפר הנוער השיקומי זוהרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לדרך מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	111, 110
חניון	11, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	110
גבול שטח שיפוט	חניון	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,610.06	64.60
קרקע חקלאית	8,005.97	35.40
סה"כ	22,616.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,610.06	64.60
דרך מוצעת	4,855.7	21.47
חניון	3,150.27	13.93
סה"כ	22,616.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" על פי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. קווי תשתית ומתקנים נלווים מעל מפלס הקרקע ומתחת למפלס הקרקע.</p> <p>ג. שילוט ותמרור.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים כאמור בסעיף 4.1.1</p> <p>ב. פיתוח נופי, אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב נופי ושיקומו, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, הסדרת ניקוז וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p>
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. לא תותר הקמת כל מבנה או מתקן אלא לצרכים הדרושים לדרך, אחזקתה, הפעלתה, תחנות אוטובוס ולבטיחות התנועה והולכי הרגל.</p> <p>2. תותר הקמת מתקני וקווי תשתית בתחום הדרך, מעל הקרקע או מתחתיה בלבד שלא ייפגעו השימושים בדרך ובבטיחות.</p> <p>3. תותר הגישה והשימוש בדרך לרכבים חקלאיים ולא יחסמו הדרכים המובילות לשטחים אלו בעת פיתוח הכביש.</p> <p>4. פתרונות הניקוז משני צידי הדרך המוצעת מוצגים בנספח התנועה.</p>
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים כאמור בסעיף 4.1.1.</p> <p>ב. חניה לכל סוגי הרכב: רכב פרטי, אוטובוסים, רכב דו גלגלי.</p> <p>ג. מערכות תשתית, תאורה, חשמל, מים ביוב, ניקוז, תקשורת וכד'.</p>
4.3.2	הוראות
א	חניה
	<p>א. שבילים להולכי רגל יפותחו, ככל הניתן, תוך הפרדה מתנועת כלי רכב ותוך התייחסות מרבית לבטיחות הולכי הרגל והתנועה.</p> <p>ב. מעברי הולכי רגל ילוו בפיתוח, נטיעות וגינון לשיפור התנאים האקלימיים.</p> <p>ג. תותר הקמת מערכות ומתקני תשתית הנדסית מכל הסוגים מעל מפלס הקרקע ומתחת למפלס הקרקע.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. הרשאות לדרכים, חניה ו/או מבני דרך יינתנו על ידי מהנדס הוועדה המקומית ומתכנן המחוז.
- ב. ניתן לאשר היתר בניה למבנה דרך, גשר ו/או מנהרה בתחום התכנית גם אם אינם מסומנים במפורש בתשריט והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. תכנון מבנה הדרך יאפשר מפתח רחב מספיק שיעודד תנועת הולכי רגל.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה ו/או לביצוע כל עבודה בתחום דרך מס' 35 יהיו בכפוף לאישור חב' נתיבי ישראל.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים ומתקנים במרחב הנו השלמת הסדרי התנועה בצומת לשביעות רצונה של חב' נתיבי ישראל.

6.2

איכות הסביבה

1. פסולת בניה ועודפי עפר :
 - א. פסולת בניה, הריסות ועודפי עפר יפוננו לאתר לסילוק או למחזור פסולת בניה מוסדר ומורשה על פי החוק ועל פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או היחידה הסביבתית.
 - ב. הרשאה או היתר בניה, מכוח תכנית זו, יפרטו את כמויות פסולת הבניה ועודפי העפר. תנאי להרשאה או למתן היתר יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מוסדר ומורשה.
2. צמצום מטרדים :

בזמן עבודות הבניה, הסלילה וההקמה יינקטו אמצעים לצמצום מטרדי האבק, רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנים ומהתקנות.
3. תשתיות

תשתיות כגון תקשורת וחשמל תהיינה, ככל הניתן, תת קרקעיות.
4. מחזור :

בעת ביצוע עבודות הפיתוח, בתחום התכנית, יעשה שימוש בחומרי מילוי ממוחזרים בהיקף שלא יפחת מ- 20% מסך כל חומרי המילוי הנדרשים לפיתוח. החומרים הממוחזרים יסופקו ממפעלי מחזור מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.3

ניקוז

1. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לנספח הניקוז והתייחסות רשות הניקוז שורק-לכיש.
2. בתחומי הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וייעשה שימוש בחמרים נקבוביים וחדירים.

6.4

עתיקות

1. על אתרי עתיקות המוכרזים כדן על ידי רשות העתיקות חלים הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 :
2. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח- 1978 (להלן "חוק

6.4 עתיקות	6.4
<p>העתיקות".</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פיקוח ארכיאולוגי ו/או חפירות בדיקה ו/או חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות בהתאם להוראות חוק העתיקות ותקנות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	



6.5 שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. נספח שמירה על עצים בוגרים :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח שמירה על עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p>	





6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>9. תחזוקת עצים ברחבי הרשות</p> <p>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>

6.6	חניה
	החניה תוסדר בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	<p>זים התכנית יהיה רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או בשלבים לפי שיקול דעתו, בפרקי זמן שונים בין השלבים, בהתאם לצרכים, בהתייחס לשיקולים תכנוניים, הנדסיים, סביבתיים ועל פי מגבלות תקציב. הכל בהתאם להחלטות רשות הרישוי.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא כ- 10 שנים מיום אישורה.