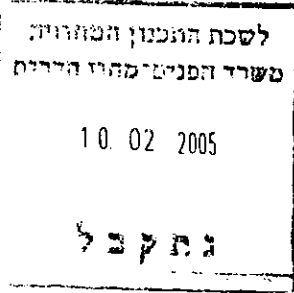


6-4327



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי - "רמת נגב"

מוסד חינוכי שיקומי
שנטי במדבר
הוראות התכנית

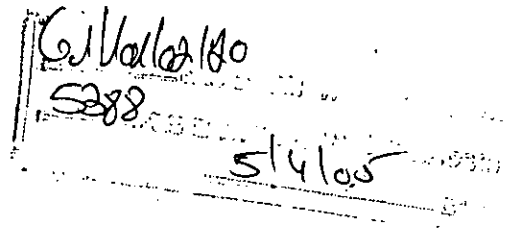
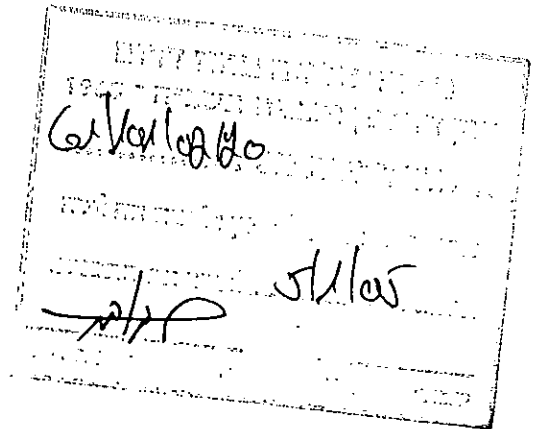
תכנית מתאר מס' 61/101/02/20

שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/020

ולתכנית מפורטת מס' 226/03/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

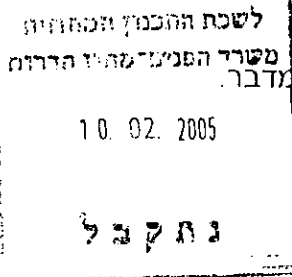
גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____



ינואר 2005
ארכיטקטים לביא אמיר - גליל ים 46905

דף מבוא לעקרונות התכנון של "שנטי במדבר"

כללי:



"שנטי במדבר" הוא בית לנוער במצוקה, כפר המשלב את עקרונות חיי הקהילה והמדבר.

מיקום:

1. המיקום הוא שילוב בין ערכי נוף ושמירה על הטבע והקיים.
2. גבולות השטח נקבעו באתר "מופר" שהיה בעבר בסיס צבאי.
3. הגבולות הסטטוטוריים כוללים שטח לשימור נופי בו הפיתוח והבניה אסורים.

שלביות:

1. האתר יבנה בשני שלבים, עם זאת יושם דגש על פיתוח סביבתי מלא.

תכנון:

1. האתר יתוכנן ע"י עקרונות אקלימיים, סביבתיים ומדבריים, הגנה על המבנים מפני רוחות.
2. יצירת אזורי צל והגנה רציפים להקלת התנועה במתחם.
3. ציפוף יחסי של המבנים לחיסכון בעלויות בניה ואנרגיה.
4. העמדת המבנים בהפנייה דרומית לניצול זכויות שמש מכסימליות.
5. תכנון חצרות פנימיות ליצירה של אזורי מקור-אקלים.

פיתוח:

1. חסכון במים: שימוש במי שופכין וקולחין ומי נגר להשקיה.
2. צמחיה מדברית חסכונית: שתילה וטיפול ע"פ עקרונות הפיתוח המדברי.
3. פיתוח השטח המופר בלבד: עבודות הבניה יעשו עד הסוללה לשמור השטח הטבעי.
4. שימוש בחומרי המקום: אבן מסוקלת, והאדמה הטבעית לפיתוח טרסות ודרכים.

מערכות:

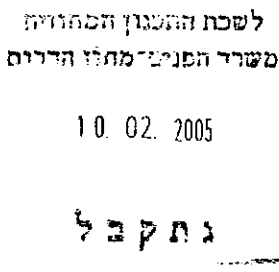
1. טיהור מי שפכים ב constrained wet land ע"פ אישור משרד הבריאות.
- 2.
3. אנרגיה: ישולבו מערכות אנרגיה סולרית ואנרגית רוח לישום עקרונות מדעיים
4. מיזוג ואזורור: שימוש מינימלי וחסכוני במערכות ע"י ניצול אנרגיה פסיבית.

חקלאות:

1. בוסתנים ועצי צל בשטחים נרחבים תוך שמירה על עקרונות פיתוח מדברי בר קיימא.
2. כרמים ומטעי זיתים: שימוש בניסיון באזור לפיתוח החקלאות למטרות שיקומיות
3. גן ירק: פיתוח תלות מינימלית במוצרים מבחוץ כאקט חינוכי וכלכלי.
4. עבודה עצמית: הנוער יעבוד ויטפל בשטחים החקלאיים בהנחיית המדריכים.

בניה:

1. יישום שיטות בניה מקומית ייחודיות תוך שמירה על התקנים הנהוגים בארץ ובעולם.
2. שימוש מירבי בחומרי המקום ואופיו: אבן, אדמה, פרופורציות וצבעים.



פרק א. התכנית

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי "רמת נגב"

1. שם התכנית :

התכנית תיקרא תכנית מתאר מס' 61/101/02/20 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/20 ולתכנית מפורטת מס' 226/03/20 - "מוסד חינוכי שיקומי שנטי במדבר", תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

- א. שבעה דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט בקנה מידה 1:2500 (להלן "התשריט").
 - ג. נספח בינוי פיתוח ושלביות מנחה, בקנה מידה 1:1000 ו- 1:200.
 - ד. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:1000.
- מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. האתר :

מקום : נ.צ. 170500/530500 בצמת ציפורים מדרום מערב למדרשת בן גוריון וממערב לכביש 40.

גושים : 39025- חלקה 1 (חלקי), 39023- חלקות 2,5 (חלקי), 39022- חלקה 1 (חלקי), 39014- חלקה 2 (חלקי)

4. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן ומתואר בתשריט.

5. שטח התכנית : 927.7 דונם.

6. מגיש התכנית : מועצה אזורית רמת נגב

7. בעל הקרקע : מ.מ.

8. המתכנן : ארכיטקטים לביא אמיר. גליל ים 46905.

טל. 09-9589955 פקס - 09-9589965

מס' רשיון 79529, 79532.

9. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20 בתחום גבולות תכנית זו. כמו כן התכנית מבטלת את התכנית המפורטת מס' 226/03/20.

10. מטרות התכנית :

- א. הקמת "מוסד חינוכי שיקומי שנטי במדבר"
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ג. שינוי יעוד מאזור חקלאי ליעודים הבאים - מוסד חינוכי שיקומי, שטח לחקלאות שיקומית, שטח לשימור נופי, אזור חקלאי ודרכים מקומיות לסוגיהן.
- ד. ביטול תכנית כפר התקווה הטובה מס' 226/03/20.

- ה. שינוי יעוד איזור כפר התקוה הטובה מאזור מגורי מטופלים, אזור מגורי סגל אזור למבני משק, שטח ספורט, שטח פרטי פתוח, מתקנים הנדסיים ודרכים וחניות לשטחים פתוחים.
- ו. הסדרת המעמד הסטטוטורי של דרך ראשית מס. 40 ודרך מקומית מס. 408 בתחומי התכנון.
- ז. קביעת הוראות לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי הבנין, גובה הבניה ומספר הקומות - אחוזי הבניה, הנחיות העיצוב האדריכלי, הוראות פיתוח התשתיות, הוראות בדבר שמירת הנוף ואיכות הסביבה, הוראות בדבר שימוש בחמרי בניה מקומיים וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה ביעודי הקרקע הנ"ל.

פרק ב. - רשימת תכליות ושימושים

1. **שטח למוסד חינוכי שיקומי:** מגרש מס' 1 מיועד להקמת מוסד חינוכי לנוער משתקם ולסגל הדרכה. במגרש ניתן להקים:
- שטחי מגורים לנוער ולסגל.
 - מתחם שירותים קהילתיים כגון: חדר אוכל, מטבח, מועדון, כיתות, מרפאה, מנהלה, חדרי כביסה, חדרי שירות, מחסנים ומבנים נלווים אחרים לשימוש הנוער והסגל כאחד.
 - מתחם למלאכה וחקלאות - מבנים, מתקנים ושטחים לחקלאות: מלאכה ובעלי חיים, חממות, דרכים, שבילים ושטחי חניה.
 - מתחם ספורט - מתקני ספורט, מגרשי ספורט, בריכת שחיה וכל המבנים הדרושים לפעילויות אלו.
- ה. מתחם למתקנים הנדסיים - מיועד למתקני מים, ביוב חשמל ומתקנים לטיפול בשפכים.
- ו. דרכים וחניות - מדרכות, רחבות חניה, שבילי הולכי רגל. בתחום הדרכים תותר הנחת תשתיות על פי החוק.
- ז. שטחים פרטיים פתוחים - גנים, חורשות, שבילים, מגרשי משחקים וכו'.
- פעילותו השוטפת של המוסד הינה נפרדת ממההתיישבות הקיימת במרחב.
2. **שטח לחקלאות שיקומית:** מגרש מס' 2 מיועד לחקלאות שיקומית- שטחי בוסתנים וגידולים אחרים לתעסוקה שיקומית של בני נוער השוהים במקום. השטח לחקלאות שיקומית יהיה חלק אינטגרלי מפעילות המוסד. תותר גישה לשטח זה מכל מקום במגרש מס' 1.
3. **שטח לשימור נופי:** מגרש מס' 6 הינו שטח שאינו מיועד לשינוי או פיתוח מסוג כל שהוא. מטרת הכללתו בתכנית היא מניעת פגיעה בערכי טבע נוף והיסטוריה הכלולים בו.
4. **שטחים פתוחים:** אזור המיועד לשימור השטחים הפתוחים במצבם. התכליות המותרות בהתאם להוראות תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 14/4.
5. **דרכים:**
- דרך ראשית מס' 40 - בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א 3.
 - דרך מקומית מס' 408 - תוואי הדרך ורוחבו בהתאם למסומן בתשריט.
6. **אזור חקלאי:** מגרשים מס' 3,4,5 מיועדים לאזור חקלאי- עפ"י הוראות תכנית מתאר רמת נגב 101/02/20. באזור החקלאי שבתחומי התכנית, לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא.
7. **מסדרון חשמל:** כמפורט בתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 4/14. רוחבו ומיקומו כמסומן בתשריט.

10.02.2005

פרק ג. – טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים עפ"י תכנית מס' 226/03/20 - כפר התקווה הטובה:

מקום מבנים, קווי בניה, מרווחים	מס' מקומות	שטח בניה	אזור
<ul style="list-style-type: none"> התנ"ר בניה יוצא על פי תכנית בנוי מאושרת. תכניות בנוי יוגשו לכל מתחם בנפרד לכל שלב של המתחם. השלבים בהתאם למסומן בתשריט בקו מרוסק. בתכניות אלה יוגדרו מקומם של המבנים, גבהם, מרחקים, צפיפות וקווי בנין. כמו כן יכלל בתכניות פתוח השטח ושכילים. מרווח בין מבנה למבנה יהיה לפחות 5 מ'. 	קומה אחת	עד 4 יחידות לדונם. היטל על הקרקע עד 30%	מגורי מטופלים
-	-	-	מגורי סגל
התנ"ר בניה יוצאו על פי תכנית בנוי מאושרת, אשר תוגש לכל "קבוצת בנינים" במתחם שלא קטן מ-5 דונם. גובה המבנים לא יעלה על 6.5 מ'.			מבני צבור
- (כפוף לרשימת תכליות פרק ג' לעיל)			מבני משק
- (כפוף לרשימת תכליות פרק ג' לעיל)			ספורט
- (כפוף לרשימת תכליות פרק ג' לעיל)			פרטי פתוח
כל בניה אסורה. עבודות פתוח יותרו רק בתאום ובאשור אגף העתיקות			אתר עתיקות
כל בניה אסורה אלא לצורך המתקן באשור הועדה			מתקנים הנדסים
כל בניה אסורה, פרט למצוין בפרק ג' בתקנון זה.			דרך
-			דרך שרות

מצב קיים שנטי במדבר: זכויות בניה לאזור חקלאי עפ"י תכנית מתאר מס' 11/101/02/20

מצב מוצע שנטי במדבר:

קווי בנין (מ')	היקפי בנייה מירביים במגרש (ב - %)								מס' יח"ד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	איזור	
	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית מ"ר/%	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות							
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
א	ב	ק	1	8%	8%	3%	0%	5%	0%	80	132.3	1	מוסד חינוכי שיקומי מיוחד
לא תותר כל בניה בשטח זה											27.75	2	שטח לחקלאות שיקומית
לא תותר כל בניה בשטח זה											108.25	3,4,5	אזור חקלאי
לא תותר כל בניה או פיתוח כשהוא בשטח זה											161.5	6	שטח לשימור נופי

10.02.2005

פרק ד. – תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית.
- ב. היתרי בניה למבנים המחוברים לרשת המים יינתנו לאחר השלמת תכנית לפתרון בזב מפורט ואישורה על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. בהיתרי הבניה למבנים הנ"ל יובטח כי פתרון הבזב בצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. היתרי בניה למתקן הטיפול בשפכים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. בבקשה להיתרי בניה, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניה לאתר מוכר.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ביצוע הניקוז בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. הניקוז יכלול גם את השטחים המיועדים לחקלאות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשות תמרור מרכזית כולל צומת הכניסה למוסד, ותנאי לאיכלוס המוסד יהיה ביצוע הסדרי התנועה שאושרו כולל צומת הכניסה למוסד.

פרק ה. – חמרי בניה ועיצוב ארכיטקטוני ונופי

- א. החמרים המשמשים לבנית המבנים, פיתוח הנוף, הדרכים והשטח יהיו מקומיים ומצויים במידת האפשר: אבני לקט אדמה מקומית, צמחית המקום והאיזור וכו.
- ב. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים יהיה בעל אפיון מדברי ובר-קיימא: מינימום פגיעה בתוואי השטח הטבעי, קו רקיע נמוך מקוי הרכס, הפניות המבנים ביחס לשמש ולרוח, שימוש בחמרי בניה מקומיים באופן שיפחית שימוש באנרגיה, תפיסה ואגירה של מי נגר בצורה מבוקרת, טיהור מי קולחין והפניתם להשקיית השטחים החקלאיים השיקומיים ושימוש באנרגיה חליפית ככל שיתאפשר.
- ג. עיצוב הנוף ושטחי החקלאות השיקומית ישא אופי מדברי ויותאם לשימוש הנוער, הסגל והמבקרים במקום. הצמחיה ושטחי החקלאות השיקומית יהיו חסכניים במימם ויעשה שימוש במי קולחין מטוהרים להשקיה.

פרק ו. – חניה

החניה תהיה בגבולות המגרש על פי תקן חניה ארצי, שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

פרק ז. – תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

כללי – כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

1. קביעת שטחים לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הוועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע, הדרושה למעבר גשמים או מי ביוב ואין לבנות על קרקע זו בנין או לעשות עבודה, פרט לעבודות הנדרשות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול. כל עבודות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
2. ניקוז ותיעול
פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח – 1957 על תקוניה ותקנותיו.
3. ביוב
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה המקומית. תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובאישור משרד הבריאות.

4. מים
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים, לפי דרישת הוועדה המקומית.

5. חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכות מתח גבוה ונמוך יהיו תת קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאכסן 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, חניה, הקמה של ביתני שירותים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קוי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, וקוי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

חברת החשמל תוכל להקים עמודים בשטח הפרויקט אשר נמצא בתחום מסדרון החשמל.

כל המגבלות המפורטות בסעיף 5 חלות על השטחים שבין הגבולות המסומנים בתשריט כגבולות מסדרון חשמל שרוחבו 150 מ'.

6. תקשורת

"בזק" וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד. הביצוע בתיאום עם בזק וחברות הכבלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

פרק ח. - שונות

1. מקלטים

מקלטים ומרחבים מוגנים מעל ומתחת לפני הקרקע - לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הוועדה המקומית.

2. אשפה

פיוני אשפה יעשה במסגרת המועצה המקומית רמת נגב, בתחום השטח יוקם אתר להפרדה ומחזור אשפה.

3. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

4. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה
יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את
זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

פרק ט. - שלבי ביצוע

- שלב א' יכלול את:
- פיתוח השטח, דרכים, מטעים וכד'.
- בינוי מגורים לסגל ונוער.
- מועדון ומבני שירות.
- חוות סוסים טיפולית.
- שלב ב' יכלול:
- בינוי נוסף של מגורים לסגל ואורחים.

מזעצה אזורית
רמת השרון
מנהל מקרקעי ישראל
מנהל שטחים ושרות
מנהל תכנון ודריסה

מגיש/תכנית
 בעל הקרקע:
 המתכנן:

תחנות:
 09-958-1000
 09-958-1001
 09-958-1002
 09-958-1003
 09-958-1004
 09-958-1005
 09-958-1006
 09-958-1007
 09-958-1008
 09-958-1009
 09-958-1010

אידוד ברזלי
 צענון
 09-958-1000

מס' תכנית: 7285

06.02.2005
 9 2 5 5