

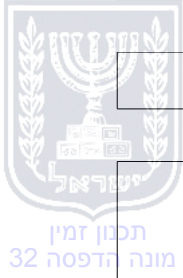
הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0716530

מתחם למוסדות חינוך בואדי אל נעם

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מתחם למוסדות חינוך ביישוב ואדי אל נעם, העתיד לקום מדרום לשגב שלום עבור פזורת שבט אל עזמה.

תושבי השבט מתגוררים כיום סמוך לאזור התעשייה נאות חובב ובתחום המגבלות הסביבתיות. במקביל לתכנית זו מקודמת תכנית מתאר ליישוב ואדי אל נעם מספר 699-0669481, התכנית המוצעת למוסדות החינוך תואמת לה.

בעבר קודמה ואושרה תכנית למוסדות חינוך מס' 699-0210757, מצפון למתחם המוצע ומחוץ לתחום המגבלות מנאות חובב בזמן אישורה.

כיום צומצם תחום המגבלות וניתן להסדיר את מתחם בתי הספר הזמניים הקיימים בתחום התכנית - הנותנים שירות להתיישבות הבלתי מוסדרת.

בתי ספר אלו הוקמו לפני למעלה מ 20 שנה על בסיס שינוי לתוכנית מתאר מחוזית מחוז דרום 14/4 שינוי מס' 40 - מבנים יבילים ארעיים לשירותיים חיוניים.

לצד הסדרת המבנים הקיימים, מוצעים מגרשים חדשים למבני ציבור עבור בית ספר תיכון, יסודי ושש כיתות גן ומעונות יום.

כמו כן מסדירה התכנית תחנת שאיבה, קווי ביוב ותחנת טרנספורמציה לצרכי מבני הציבור. הגישה למתחם מוסדות הציבור הינה מצפון דרך היישוב שגב שלום, היות והישוב החדש טרם פותח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם למוסדות חינוך בואדי אל נעם
1.1	מספר התכנית	699-0716530
1.2	שטח התכנית	152.259 דונם
1.4	סיווג 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	גלילית מחוז הדרום
	קואורדינאטה X	185981
	קואורדינאטה Y	563443

1.5.2 תיאור מקום
מדרום ליישוב שגב שלום ולבית הקברות המאושר ליישוב ואדי אל נעם, ממזרח לכביש 40 ונחל צאן, ממערב לנחל נוקדים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
39772	מוסדר	חלק	60, 95	57, 74, 83, 93-94
39775	מוסדר	חלק		7

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
05/05/2015	5323	7032	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 699-0210757 ממשיכות לחול.	החלפה	699-0210757

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתממ/ 4 /14 /23 /2 / 1 : ואדי אל נעם אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 03.11.2020.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 2250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תרגום דברי הסבר לערבית	12: 36 11/03/2020	רם מרש	11/03/2020	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	מצב מאושר	13: 40 12/09/2019	רם מרש	12/09/2019		1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי תנועה ופיתוח	10: 01 16/09/2019	רם מרש	12/09/2019		1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים וביוב	11: 47 06/10/2019	אריה שוורץ	22/09/2019		1: 250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	09: 42 27/03/2019	אריה שוורץ	01/02/2019	8		מנחה	ביוב

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 החקלאות	משרד החקלאות		הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בדרום	באר שבע	(1)	6	08-6268735	08-6268729	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז הנגב.

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	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

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	רם מרש	39616		באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6270689	08-6209126	marash@marash.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר בטיט אפרת	10723364		נס ציונה	ארזים	13	03-5505667	03-5505661	efrat@openspaces.co.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	23	03-4571000		bernardg@datamap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328813	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il
מים וביוב	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	16098		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 להקמת מבנים ומוסדות ציבור לתושבי ואדי אל נעם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור, דרכים, חניות ומתקנים הנדסיים.
2. קביעת זכויות והוראות בניה, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות להקמת תחנת שאיבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	202, 201
מבנים ומוסדות ציבור	104 - 101
שטחים פתוחים	605
שטח ציבורי פתוח	602, 601
דרך מאושרת	1003 - 1001
דרך מוצעת	1107 - 1101
חניון	803 - 801
שטח לתכנון בעתיד	604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	104
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	104
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	201
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	605
דרך /מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	604
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	605

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,153.12	2.07
דרך מוצעת	37,273.82	24.48
חניון	212.52	0.14
שטח ללא תכנון מפורט	111,620.26	73.31
סה"כ	152,259.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	10,420.84	6.85
דרך מאושרת	3,153.11	2.07
דרך מוצעת	69,612.24	45.73
חניון	6,976.59	4.58
מבנים ומוסדות ציבור	56,655.36	37.22
מתקנים הנדסיים	663.43	0.44
שטח ציבורי פתוח	3,220.63	2.12
שטחים פתוחים	1,530.46	1.01
סה"כ	152,232.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש למוסדות ציבור: בתי ספר, גני ילדים מועדוני נוער, מתנסי"ם, מתקני ואולמות ספורט, מרפאות, רווחה וחירום, מבני דת ו/או כל מוסד ציבורי לצורכי הישוב והקהילה, ומתקנים טכניים.</p> <p>בנוסף, ניתן להקים שימוש מסחרי בתאי שטח מס' 101, 103 ו 104 עבור קיוסק/ או בית קפה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בכל מגרש תותר הקמת מבנה אחד או מספר מבנים בתנאי שהמרחק המינימלי ביניהם יהיה 6 מטרים.</p> <p>ב. תותר חלוקה של המגרשים למתחמי משנה.</p> <p>ג. יותר הקמת ביתן לשומר בקו בניין 0.</p> <p>ד. מוסדות הציבור יתוכננו במבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור בשעות פעילות מגוונות.</p> <p>ה. הוראות בינוי למסחר:</p> <p>(1) תהיה כניסה נפרדת לאזור המסחר ולמבני הציבור.</p> <p>(2) ייקבע בתכנית הפיתוח אזור פריקה לטובת המסחר.</p> <p>(3) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>(4) יתוכננו ביתני אשפה עבור נפרדים עבור חנויות המזון.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>תותר הקמת תשתיות מקומיות/זמניות לשירות המבנים באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. לעת ביצוע תשתיות הקבע, יפורקו התשתיות המקומיות/זמניות והמבנים יחוברו לתשתית היישובית ככל שמתאפשר.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>בתא שטח 201 - יותרו מתקני שאיבה לביוב.</p> <p>בתא שטח מס' 202 - יותרו חדרי השנאה וטרנספורמציה וכן מתקנים הנלווים לתפעולם.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנים אשר יוקמו לצורך הכללת המתקנים הטכניים יהיו חד קומתיים. גובהם, מיקומם ועיצובם של המבנים יקבע בהתאם לצרכים הנדסיים תוך התחשבות מקסימלית בנצפות, בערכי טבע, ע"י שימוש ככל שניתן בכפלי קרקע ובעבודות פיתוח לשילובם והסתרתם.</p> <p>בתכנון מפורט של תחנות השאיבה יש לכלול פתרונות לאוגר חירום וגלישת חירום.</p> <p>תחנות השאיבה לביוב יבנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
4.3	חנוון

4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	ישמש לחניית ציבוריות לרכב פרטי ואוטובוסים למוסדות הציבור השונים . במסגרת זו ישולבו נטיעות ומצללות להמתנה, מצללות לפינוי ישיבה ולתחנות אוטובוס. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמש לסלילת דרכים, חניה, ריהוט רחוב, גינון, תאורה, תשתיות על ותת קרקעיות. תותר הקמת מצללות לפינוי ישיבה ולתחנות אוטובוס הן לקווים עירוניים והן בצמוד למוסדות הציבור. שטח המצללות ומקומם יקבעו בתוכנית בינוי פיתוח ותנועה שתוגש לוועדה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	ישמש לסלילת דרכים, חניה, ריהוט רחוב, גינון, תאורה, תשתיות על ותת קרקעיות. תותר הקמת מצללות לפינוי ישיבה ולתחנות אוטובוס הן לקווים עירוניים והן בצמוד למוסדות הציבור. שטח המצללות ומקומם יקבעו בתוכנית בינוי פיתוח ותנועה שתוגש לוועדה.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	שימושים
	תאי שטח אלו ישמרו פתוחים ובעלי נוף טבעי ויפותחו באופן אקסטנסיבי, במסגרת פיתוח זה יותרו השימושים הבאים: א. מדרכות, שבילי הלכיה ושבילי אופניים. ב. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן, מתקני פנאי ונופש פתוחים. ג. תאורה. ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב. ה. מתקנים הנדסיים כולל חדרי טרפו. ו. מתקני מחזור. ז. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי. ב. יש לשמור ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תאי שטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים. ג. בתחום ייעוד זה תותר העברת מערכות תת קרקעיות משלובות ומוסותרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד.
ב	ניקוז



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4.6	שטחים פתוחים
	בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	תאי שטח אלו ישמרו פתוחים ובעלי נוף טבעי ויפתחו באופן אקסטנסיבי, במסגרת פיתוח זה יותרו השימושים הבאים: א. מדרכות, שבילי הלכיה ושבילי אופניים. ב. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן, מתקני פנאי ונופש פתוחים. ג. תאורה. ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב. ה. מתקנים הנדסיים כולל חדרי טרפו. ו. מתקני מחזור. ז. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר. ח. עיבוד חקלאי ללא מבנים.
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. שטחים אלה יפתחו באופן אקסטנסיבי. ב. יש לשמור ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תאי שטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים. ג. בתחום ייעוד זה תותר העברת מערכות תת קרקעיות משלובות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד.
ב	ניקוז
	בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
4.8	שטח לתכנון בעתיד
4.8.1	שימושים
	תאי שטח אלו יתוכננו בעתיד לפי תוכנית מתאר ואדי אל נעם.
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
					שרות					עיקרי			
קדמי	0	0	0	1	4	5	180	180 (1)	3647	801	חניון	חניון	
אחורי	0	0	0	1	4	5	140	140 (1)	2806	802	חניון	חניון	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	14.5	40	120%	30%	90%	30349	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							80	30	50	101	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	14.5	50	120%	30%	90%	3370	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	3	14.5	40	120%	30%	90%	14642	103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							80	30	50	103	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	14.5	40	120%	30%	90%	8292	104	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							80	30	50	104	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)		10	50	220		(3) 220	440	201	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)		10	36	80		(3) 80	225	202	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

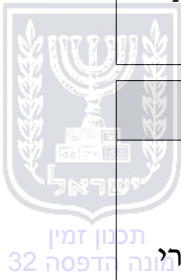
(1) עבור מצללות ותחנות המתנה.



(2) כמסומן בתשריט.

(3) זכויות הבניה ניתנים לניצול גם מתחת לכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:</p> <p>א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מאושרים ע"י רשויות התמרון המוסמכות לכל מגרש בנפרד.</p> <p>ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>ג. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, התוכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>ד. היתר בניה לתחנת שאיבה יועבר לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה.</p> <p>(1) בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך בקנ"מ 500:1. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים.</p> <p>(2) בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ו. בקשה להיתר בנייה לתחנת השאיבה בתא שטח 201 תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך בקנ"מ 100:1. הכוללת את כל פרטי הפיתוח כגון: מיקום הבריכות והמתקנים הטכניים לפי העניין, שטחם גובהם, דרך הגישה, גינון, קירות תמך ואלמנטי הסתרה.</p> <p>ז. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש, פתרונות אלו ינתנו מענה גם להתגוננות אב"כ.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עתיקות ושאר הפעולות הנובעות מהתוצאות הסקר ואישור רשות העתיקות.</p> <p>י. לא יינתן היתר בניה אלא למבנה שייבנה בבניה אקוסטית בהתאם לקובע בתמ"א 4/2.</p> <p>יא. היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>	
6.2	דרכים
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית הסדרי תנועה ואישור התכנית ע"י רשות התימרון המוסמכת לנושא.</p> <p>ג. תכנון החניות יהיה בהתאם לתקן החניה התקף העת הוצאת היתרי בניה.</p>	
6.3	ניקוז
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות</p>	



	<p>ניקוז</p> <p>הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספוגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים לשימור ועצים לעקירה כמסומן בתשריט.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-20% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לעקירה:</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לעקירה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד עקירה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת העקירה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לעקירה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שעקרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב עקירת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p>6.4</p>
	<p>תשתיות</p> <p>בתכניות, תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת שבילים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה והגז, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין ובתאום עם מהנדס המועצה..</p> <p>כל תשתיות ומתקני המים והביוב יתוכננו ויבוצעו ע"פ דרישות והוראות הגופים הרלוונטים כגון המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, לרבות הנחיות להנחת הצנרת משמ"ל, של משרד הבריאות והנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים, של המשרד להגנת הסביבה, בגרסתם העדכנית.</p> <p>התכנון והביצוע יאושרו בכתב ע"י המשרדים לעיל, תאגידים וכל גוף רלוונטי אחר.</p> <p>תחנות השאיבה בתוכנית זו יבטלו עם פיתוח השכונות ותוכניות הביוב ע"פ תוכנית המתאר לשלב שלום מס' 25/220/02/7 ולואדי אל נעם מס' 699-0669481 בתאום עם משרד הבריאות.</p>	<p>6.5</p>

6.5	תשתיות
	<p>א. חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטית בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חח"י</p> <p>- מגבלות בניה מקווי חשמל יהיו לפי היתרים מסוג 84-81, 89-87, 95-94, 84-81 של המשרד לאיכות הסביבה שיהיו תקפים בזמן הביצוע.</p> <p>- תחנות השנאה יהיו קרקעיות, מיקומן יתואם עם חח"י.</p> <p>- מרחק מבנה מתחנת השנאה עם שני שנאים יהיה לפחות 5 מ' ובטווח של לא יותר מ-4 מילי גאוס עפ"י תקנות משרד האנרגיה.</p> <p>- מרחק מבנה מתחנת השנאה עם שלושה שנאים יהיה לפחות 6 מ' ובטווח של לא יותר מ-4 מילי גאוס עפ"י תקנות משרד האנרגיה.</p> <p>- על אף האמור מיקום סופי של תחנת השנאה יתואם עם חח"י.</p> <p>- כל התשתית של מערכת החשמל מ"ג ומ"נ יהיו תת קרקעיים.</p> <p>- פילרי רשת יהיו בהתקנה קרקעית ויאושרו ע"י חח"י.</p> <p>- על אף האמור ובתנאי אילוצים יהיה ניתן למקם שנאים על עמודים במדרכות או בנקודות הרחבה במדרכות.</p> <p>ב. תקשורת- כל מערכות התקשורת יהיו תת קרקעיות ויחוברו לרשת התקשורת הקיימת.</p> <p>ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסכמות, פתרון הקצה הינו מט"ש באר שבע. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.</p>
6.6	עתיקות
	<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית</p>

6.6 עתיקות	6.6
<p>הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.7 חניה	6.7
<p>חניה למגרשים 101-104 תהיה בתחומי המגרשים על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה לחלופין ניתן לתכנן חלק מהחניה או כולה בתחומי מגרשים המיועדים לחניה ציבורית 801-803 ו/או בתחום הדרכים, הכל לפי שיקולים תכנוניים ובהנחיית מהנדס המועצה.</p>	
6.8 הפקעות ו/או רישום	6.8
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום 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>	
6.9 אקוסיטיקה	6.9
<p>המבנים בתחום התוכנית יבנו בהתאם לתדריך לתכנון אקוסיטי מתוך תמ"א 4 / 2 נספח א' - 2 תדריך לתכנון אקוסיטי במתחמי - רעש מטוסים.</p>	
6.10 זיקת הנאה	6.10
<p>בתא שטח 605 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
6.11 מבנים קיימים	6.11
<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת ההוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p>	
6.12 שמירת טבע וגנים לאומיים	6.12
<p>א. טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג. ב. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש לתושבים ובתאום עם היחידה הסביבתית. ג. הגינון בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גינון מותאם לסביבה וחסכוני במים (גינון מדברי- חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'). יש להימנע משתילת בצמחים פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות רט"ג והגנ"ס ומסמך צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל (ד"ר זיאן-מארק דופור-דרור).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

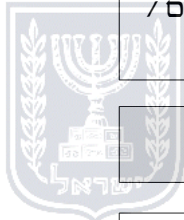
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבנים ומוסדות ציבור ותחנת שאיבה	ביצוע המתקנים והתשתיות הנדרשות לצורך פעילותם של מבני החינוך יבוצע בד בבד עם בנייתו של מבנה החינוך הראשון / גני הילדים / בית הספר / תיכון

7.2 מימוש התכנית

תוך עשר שנים מאישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



מجمع المؤسسات التربوية في وادي النعم

المشروع رقم 699-0716530

توضيح حول المشروع

تشكل ورقة الشرح هذه خلفية للمشروع، ولا تدخل ضمن مستنداته التشريعية

يقترح برنامج المشروع إقامة مجمع للمؤسسات التربوية، في بلدة وادي النعم، التي ستقام لاحقاً جنوبي بلدة شقيب السلام ولأجل شتات قبيلة العزازمة.

في هذه الأيام، يعيش سكان هذه القبيلة، بالقرب من المنطقة الصناعية نئوت حوفاف، ضمن نطاق/مساحة القيود البيئية.



أثناء العمل على البرنامج، ستتم ترقية مشروع هيكلي يخص بلدة وادي النعم، رقمه 699-0669481؛ يتلائم البرنامج مع المشروع المقترح لإقامة المؤسسات التربوية.

في السابق، تمت ترقية والمصادقة على مشروع المؤسسات التربوية، رقم 699-0210757، شمالي المجمع المقترح وخارج نطاق القيود البيئية بدءاً من نئوت حوفاف (حين صودق عليها).

أما في وقتنا الراهن، تم تقليص مساحة القيود المفروضة، وأصبح بالإمكان تنظيم منطقة للمدارس المؤقتة الموجودة ضمن حدود خارطة المشروع؛ نعني المدارس التي تخدم سكان الإستيطن العشوائي.

أتم إنشاء هذه المدارس قبل ما يزيد عن العشرين عاماً، وتعينت بحسب التعديلات في المشروع الهيكلي اللوائي، محافظة الجنوب 14/4، التعديل رقم 40، مباني متنقلة مؤقتة لتوفير الخدمات الضرورية.



لقد تم إقتراح تخصيص ميادين جديدة – إضافة إلى المباني القائمة حالياً – للمباني العمومية: مدرسة ثانوية، مدرسة ابتدائية، وحضانات يومية.

كذلك، يعمل البرنامج على تنظيم محطة ضخ وخطوط صرف صحي، ومحطة تحويل كهربائي لتلبية متطلبات المباني العمومية.

يمكن الوصول إلى مجمع المؤسسات التربوية، من الجهة الشمالية لبلدة شقيب السلام، ذلك لأن البلدة الجديدة ما زالت قيد التطوير.

