

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0900365

מסוף אוטובוסים כניסה מערבית, רהט.

דרום

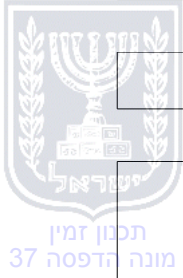
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

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, מאפשרת הקמת מסוף אוטובוסים חדש בכניסה המערבית לעיר רהט. המסוף החדש, שתכנונו מקודם ע"י החברה הכלכלית רהט בשיתוף משרד התחבורה הינו תנאי לכניסת מפעיל חדש שזכה בהפעלת שירות התחבורה הציבורית בקווי רהט והנגב המערבי. המסוף לכשיוקם, יכלול תשתיות חשמול עבור השירות העירוני ברהט שבהתאם להחלטת הממשלה בנושא 50% מצי האוטובוסים העירוניים יהיו אוטובוסים חשמליים. הקמת המסוף עתידה לשפר את תשתית התחבורה הציבורית בעיר ולאפשר שירות מיטבי לתושבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מסוף אוטובוסים כניסה מערבית, רהט.

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0900365

28.584 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לי"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	רהט
קואורדינאטה X	173564
קואורדינאטה Y	588083

1.5.2 תיאור מקום

כניסה מערבית רהט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל סלאח	רהט

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100797	מוסדר	חלק		3-4

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

בני שמעון



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



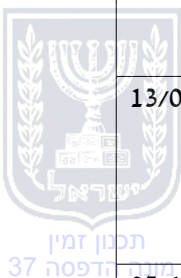
תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/3. ב. הוראות תכנית תמא/37/3 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/3/ב
12/02/2004		1871	5272	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/א/1. הוראות תכנית תמא/37/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/א/1/1
13/03/2007		1999	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 402/02/17 ממשיכות לחול.	שינוי	402/02/17
05/11/1992		285	4053	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 305/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	305/02/7

הערה לטבלה:

משד/31: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד/31 ממשיכות לחול.
תמ"א 18/4 על שינוייה: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך סביבתי- הגנה על מי תהום	10: 44 16/05/2022	דוד פיגרס	16/05/2022	10		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח נופי סביבתי	09: 29 16/05/2022	דוד פיגרס	16/05/2022	70		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי	13: 59 16/11/2022	אחמד אבו עאבד	08/11/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חוברת	09: 17 17/08/2021	נסים גיל	17/08/2021	19	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	תשריט	09: 16 17/08/2021	נסים גיל	17/08/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		14: 33 16/11/2022	זאהר זידאן	08/11/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 17 18/11/2021	אחמד אבו עאבד	18/11/2021	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

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)		רשות מקומית רהט	רהט			08-9914849		tlunot@raha t.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי 8.

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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה (1)	110	08-8586677	08-6249999	ahmad@dara rc.co.il
ניקוז והגנה על מי תהום	יועץ	נסים גיל		גילגל הנדסה	מכמורת	שביל השקיעה	10	054-2331616		office@gilgal eng.com
תנועה	יועץ	זאהר זידאן	118890	זהב הנדסה בע"מ.	ריינה	(2)		074-7019055		zahir@zhv- eng.net
מודד	מודד	גמיל יונס	1402	זהב הנדסה בע"מ.	ריינה	אלבחשורה) (2		074-7019055		zahir@zhv- eng.net
	יועץ סביבתי	דוד פיגרס		EOS- שירותי התייעלות סביבתית	עומר	(3)		073-7859444		david@eos.c o.il

(1) כתובת: ת.ד. 24.

(2) כתובת: ת.ד. 446.

(1) כתובת : ת.ד. 24.

(3) כתובת : עומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 מסוף לתחבורה ציבורית לטובת העיר רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית למרכז תחבורה ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות בניה, קווי בנין, מגבלות והנחיות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת תכליות ושימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

יעוד	תאי שטח
מרכז תחבורה	300
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מרכז תחבורה	300
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מרכז תחבורה	300
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מרכז תחבורה	300
בלוק תחנת תדלוק	מרכז תחבורה	300
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	300
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מרכז תחבורה	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מרכז תחבורה	300
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	100
קו דלק/נפט	מרכז תחבורה	300



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,151.5	11.03
קרקע חקלאית	7,623.97	26.67
שטח ציבורי פתוח	17,808.96	62.30
סה"כ	28,584.43	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,151.5	11.03
דרך מוצעת	800.44	2.80
מרכז תחבורה	24,632.49	86.17
סה"כ	28,584.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז תחבורה
4.1.1	שימושים
	<p>מסוף אוטובוסים. חניון אוטובוסים. חניון רכבים פרטיים עבור עובדי המקום. עמדות תדלוק לתדלוק עצמי. עמדות לטעינה חשמלית. עמדת רחיצת אוטובוסים. רצועת תשתיות. משרדים עבור עובדים ונהגים, מרחבים מוגנים, סככות ומצללות. מבנה לכרטוס, שרותי עובדים, מבני אבטחה וחדר מנוחה ופנאי, מבנים תפעוליים הקשורים ישירות לתפעול מסוף התחבורה. מתקנים טכניים מקומיים כגון תחנות טרפו, קווי תשתיות... וכו'. בתוואי זה תישמר זיקת הנאה לרכב והולכי רכב מדרך מס' 1 בתכנית אל גוש 401046.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לאישור תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו 2. המגרש יגודר באופן שתתאפשר כניסה אליו לרכבים מורשים בלבד. 3. תותר התקנת מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1. 4. תותר הקמת סככות צל (קרוי קל) לאוטובוסים, סוג ופרט הקרוי יהיה באישור מהנדס הועדה. 5. תחנת תדלוק לצריכה עצמית: תחנת הדלק תוקם על פי תקנות תחנת דלק חדשה תקנה 9 (ב) (ה) תמ"א 4/18 על שינויה. 6. מתקן רחיצה האוטובוסים: מתקן רחיצת האוטובוסים בחניון האוטובוסים. 7. מיקום של תחנת התדלוק, מתקן הרחיצה ומבנה המשרדים יקבעו בבקשה להיתר בנייה, ובתנאי שתחנת התדלוק המוצעת תעמוד במרחקים הנדרשים ע"פ סעיף 15 בתמ"א. 8. יותרו מתקנים עבור כרטוס ושרותים טכניים לשירות הציבורי במרכז התחבורה. 9. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א א/37/ב להולכת הגז הטבעי ונגזרותיה". 10. רצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, למעט כבישים ומבני דרך ובלבד שיתואמו עם תש"ן קמ"ד וינקטו כל האמצעים למיגון והבטחת שלמות קו הדלק ואי פגיעה בו. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קו הדלק למעט שתילת דשא או הנחת כורכר. 11. חדרי טרנספורמציה ותשתיות הנדסיות בתחום המגרש: המיקום של המתקן יסומן במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושר על ידי הרשות המוסמכת.

<p>מרכז תחבורה</p>	<p>4.1</p>
<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב בתוואי זה תישמר זיקת הנאה לרכב והולכי רכב מדרך מס' 1 בתכנית אל גוש 401046.</p>	<p>ב</p>
<p>תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק רצועת תשתיות : א. לא תותר בניה כלשהי בתחום רצועת התשתיות כמסומן בתשריט, למעט לסלילת משטחי חניה, כמפורט להלן. ב. תנאי לסלילת חניון, מעל רצועת התשתיות, יהיה מיגון קו הדלק בהתאם להנחיות חברת תשתיות אנרגיה. ביצוע הסלילה יהיה בכפוף לקבלת התייחסות בכתב של תש"ן, שתכלול את פרוט הדרישות ההנדסיות שיבטיחו כי לא תהיה פגיעה בקו הדלק. על מבצע העבודות לעמוד בדרישות ההנדסיות ולהבטיח כי קו הדלק לא ייפגע במהלך העבודות. במקרה של מחלוקת, יכריע מנהל מינהל הדלק במשרד האנרגיה. ג. לא יוצבו גדרות, מחסומים וכו' המונעים/מעכבים גישה ברכב לרצועת הדלק, ותתאפשר נגישות רציפה ושוטפת לחברת תשתיות אנרגיה או מי מטעמה לקו הדלק לביצוע בדיקות ופעולות אחזקה וזאת בתיאום עם מפעילת מסוף האוטובוסים. ד. לא תותר נטיעת עצים ברצועת התשתיות, תותר שתילה צמחיה לא עמוקת שורש. ה. פעילות חפירה, נטיעה ושינוי פני הקרקע בתחום רצועת הדלק תותנה בייעוד חברת תש"ן ולאחר שיובטח כי בביצוע הפעילות לא תהיה פגיעה בקו הדלק כאמור בסעיף ב' לעיל.</p>	<p>ג</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות ג. מעבר קווי תשתית, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי - תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. - בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. - בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. - תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. - רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר : קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות</p>	



תכנון זמין
מונה תדפיס 37



תכנון זמין
מונה תדפיס 37



תכנון זמין
מונה תדפיס 37

<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. 5) רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							סה"כ שטחי בניה	שרות				
(1)	(1)	(1)	(1)	4	2	50		50	24632.5	300	מבני אבטחה	מרכז תחבורה
(1)	(1)	(1)	(1)	4	2	350	100 (3)	50 (2)	24632.5	300	משרדים	מרכז תחבורה
0	0	0	0		2	400	200 (5)	200 (4)	24632.49	300	מתקנים הנדסיים	מרכז תחבורה
(1)	(1)	(1)	(1)	8	35	7750		7400 (6)	24632.5	300	סככות תפעוליות	מרכז תחבורה

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:

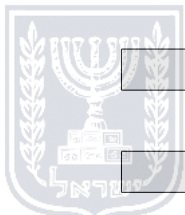
יותר ניוד שטחי שירות מ מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) מרחבים מוגנים+ שטחי שירות למשרדים.
- (3) מרתף וחדרי שירות למשרדים.
- (4) חדרי משאבות, מיכלי מים לכבאות וכל מתקן הנדסי כהגדרתו בחוק..
- (5) מיכלי דלק, גז וחדרי שנאיים תת קרקעיים וכל מתקן הנדסי כהגדרתו בחוק..
- (6) קרוי קל וסככות צל.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתימה ע"י מודד מוסמך.
3. ההגשה להיתר בניה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
4. תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית.
5. כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.
6. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי למגרש כולו ותכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הועדה המקומית.
7. תנאי למתן היתר בניה: התכנון המפורט, יתואם מול חברת נתיבי הגז הטבעי, רשות הגז הטבעי ועם בעל הרישיון לחלוקה. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.
8. תנאי למתן היתר בניה קבלת חו"ד משרד הבריאות.
9. תנאי למתן היתר יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
10. תאום עם חברת נת"ז בשלב תכנון מפורט בכל הקשור לביצוע כבישים, תשתיות, מפלסי קרקע ומעבר כלים כבדים בסמך למערכת ההולכה.
- 10.1. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.
11. היתר הבניה יהיה טעון אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין התאמת תחנת התדלוק למסמך "הנחיות להקמת תחנת דלק חדשה".
12. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור נת"ז.
13. היתר הבניה יהיה טעון אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין התאמת תחנת התדלוק למסמך "הנחיות להקמת תחנת דלק חדשה".
14. היתר הבניה יהיה הצגת תכנית ניקוז שתבטיח כי התשטיפים מתחנת התדלוק וממתקן השטיפה לא יגיעו לנחל גרר.

6.2 עיצוב אדריכלי

יהיה בהתאם להנחיות מרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.

6.3**חניה**

חניית העובדים תהיה בתחום המגרשים, הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4**חשמל**

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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35מ'.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>יותרו בשטח הפרויקט לפחות 15% שטחים מחלחלים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים מחלחלים בתנאי שיותקנו בתחום הפרויקט מתקני החדרה/השהייה הנדסיים על פי הנחיות הידרולוג בהתאם להוראות תמ"א 1. הגינן בשטח הפרויקט יהיה מונמך בלפחות 20 ס"מ מהפיתוח על מנת לקלוט נגר מהפיתוח. מניעת כניסת נגר אל שטח הפרויקט מאגנים סמוכים תבצע על ידי שיפועים מתאימים והגבהת פני הפיתוח מהרחות הסמוכים. ניקוז האתר יתבצע באמצעות קולטנים ושיפועים מתאימים אל מערכת ניהול מי נגר להשהיית מי נגר בשטח הפרויקט. תיעול והפניית מי נגר אל מתקני השהייה/החדרה יתבסס ככל הניתן על זרימה גרביטציונית. בשלב קבלת היתר הבניה יש לתכנן תכנית מפורטת למערכת ניהול מי הנגר, הכוללת נפחי השהייה, תכנון בורות/קידוחי חלחול והחדרה, ממדיהם ומיקומם במגרש. יש להטמיע את התכנית המפורטת בתוכנית האינסטלציה והפיתוח. מתקני השהייה/החדרה לטיפול בנגר העילי ימוקמו בתחומי המגרש. יש לתת מענה לכמויות הנגר על פי הנחיות הקבועות בחוק ובהתחשבות בדרישות הרשות המקומית.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש רהט. מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פלרים). אשפה :- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פלרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות). ג :- גז טבעי - "בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 3/37 ב/ להולכת הגז הטבעי ונגזרותיה". - תנאי להוצאת היתרים או ביצוע כל פעולה פטורה מהיתר, בעקבות תכנית זו, בתחום תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 3/37 ב/ יהיה תיאום עם בעל רישיון ההולכה לגז טבעי ועמידה בדרישות צו הבטיחות, ובאישור רשות הגז הטבעי". ד :- קו תש"ן 1. לא תותר בניה כלשי בתחום רצועת התשתיות כמסומן בתשריט, למעט סלילת משטחי חניה, כמפורט להלן. 2. תנאי לסלילת חניון, מעל רצועת התשתיות, יהיה מיגון קו הדלק בהתאם להנחיות חברת תשתיות אנרגיה. ביצוע הסלילה יהיה בכפוף לקבלת התייחסות בכתב של תש"ן, שתכלול את פרוט הדרישות ההנדסיות שיבטיחו כי לא תהיה פגיעה בקו הדלק. על מבצע העבודות לעמוד בדרישות ההנדסיות ולהבטיח כי קו הדלק לא ייפגע במהלך העבודות. במקרה של מחלוקת,</p>	

<p>תשתיות</p> <p>6.6</p> <p>יכריע מנהל מינהל הדלק במשרד האנרגיה. 3. לא יוצבו גדרות, מחסומים וכו' המונעים/ מעכבים גישה ברכב לרצועות הדלק, ותתאפשר נגישות רציפה ושוטפת לחברת תשתיות אנרגיה או מי מטעמה לקו הדלק לביצוע בדיקות ופעולת אחזקה וזאת בתיאום עם מפעילת מסוף האוטובוסים. 4. לא תותר נטיעת עצים ברצועת התשתיות, תותר שתילת צמחיה לא עמוקת שורש. 5. פעילות חפירה, נטיעה ושינוי פני הקרקע בתחום רצועת הדלק תותנה ביידוע חברת תש"ן ולאחר שיובטח כי בבצוע הפעילות לא תהיה פגיעה בקו הדלק כאמור בסעיף 2. לעיל.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.7</p> <p>1. תאורה ומניעת זיהום אור - התאורה תכוון לכיוון המסוף ולא כלפי השטח הפתוח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה עם רט"ג. 2. מינים פולשים - גינון בצומח: בתחום התכנית גינון ונטיעות יתוכנן במיני צומח מדברי מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. 3. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, ולפי הנחיות הגנ"ס. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים ולתושבים. 4. מחנה קבלן ואתרי עירום: יש להימנע מהקמת מחנה הקבלן בשטחים טבעיים ולהכלילו בתחום הקו הכחול של התכנית בלבד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום שטחי עירום ומחנה קבלן עם רט"ג</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.8</p> <p>א. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. ב. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.9</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 37

פעילות חקלאית	6.10
<p>התכנית המוצעת חופפת לשטח חקלאי מעובד הנמצא בתחום שטח המשבצת של קיבוץ משמר הנגב.</p> <p>א. עד לתחילת ביצוע עבודות הפיתוח יתאפשר המשך העיבוד החקלאי.</p> <p>ב. בטרם התחלת ביצוע העבודות הפיתוח תינתן התראה של לפחות 6 חודשים לחקלאים המעבדים את הקרקע.</p> <p>ג. יש לתאם את התכנית עם קיבוץ משמר הנגב.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
	0	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מידי אחרי אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37