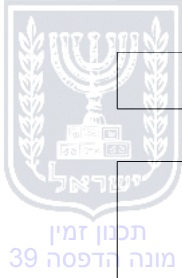


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0293951

מוסדות חינוך "חכמת רחמים" מושב ברכיה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/12/2020

להפקיד את התכנית

12/09/2022

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

תכנית זו מייעדת מגרש למוסדות חינוך בשטח כ- 6.88 דונם ותאפשר את אישורם של חלק מהמבנים הקיימים בהתאם לקבוע בדין, הריסתם ופינויים של מבנים ארעיים וכן לקבוע מגבלות וזכויות בניה ע"מ לאפשר בניית מבני קבע חדשים לשימוש כמוסד חינוכי. המוסד יכלול בתי מדרש, כיתות לימוד, ביי"כ, פנימייה לתלמידי הישיבה, מטבח, ח' אוכל, גני ילדים ומעונות יום.

המוסד החינוכי הקיים וזה המתוכנן מיועד לעמותת "מרכז תורני ברכיה חכמת רחמים".

העמותה הוקמה בשנת 1988 ופועלת לקידום חינוך ותרבות תורנית ע"י הפעלת גני ילדים ומעונות יום, ישיבה קטנה, כולל אברכים וכיו"ב.

הפעילות הנ"ל מתקיימת כיום במקומות אחרים ברחבי המושב והמטרה היא לרכז הפעילות במגרש נשוא תכנית זה (בהסכמת וועד האגודה והמועצה האזורית).

הפעילות במגרש קיימת מאז תחילת שנות התשעים כשניתן בזמנו היתר להצבת 20 מבנים יבילים. ברבות השנים, חלק מהמבנים היבילים התבלו ובמקומם הוקמו מבנים אחרים (ללא היתר). עקב כך נתבעה העמותה בפס"ד של ביהמ"ש באשקלון נדרשו להרוס המבנים או להכשירם. תכנית זו היא צעד ראשון בדרך להכשרה ו/או לבנייה חדשה.

בשני צידי המגרש למבני ציבור (בתחום התכנית) נותרו שתי רצועות בייעוד חקלאי: הרצועה המזרחית מיועדת להיות חקלאית עם זיקת מעבר לכלי רכב חקלאיים והרצועה המערבית תישאר כשטח חקלאי (חלקה ב') בשימוש בעל משק 45.

בצד הדרומי של התכנית קיימת דרך ציבורית ברוחב 8 מ' (זכות דרך) המובילה לבית העלמין של המושב. דרך זו מיועדת להרחבה ע"מ לאפשר תנועת כלי רכב בהתאמה לפעילות הקיימת והמתוכננת למבני הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מוסדות חינוך "חכמת רחמים" מושב ברכיה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
633-0293951	מספר התכנית	
13.814 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

קואורדינאטה X 165132

קואורדינאטה Y 619592

1.5.2 תיאור מקום מושב ברכיה, רח' פרדס רימונים, בקצה המזרחי של הרחוב בצמוד לואדי.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ברכיה

נפה אשקלון

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
2691	מוסדר	חלק		9, 16
2692	מוסדר	חלק		75-76

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
170 /03 /6	151 ,132 ,130

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
31/12/1989		1357	3731	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /02 /234 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /02 /234
23/11/1972		545	1878	תכנית זו מחליפה את תכנית 6 /03 /170.	החלפה	6 /03 /170



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 02 02/12/2021	בנימין כהן	23/09/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חוברת ותשריטים	14: 31 19/06/2022	אמיר גרטי	08/06/2020	17	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	08: 57 25/08/2020	יוסי מזרחי	11/08/2020	13	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פרוגרמאטי	11: 30 05/08/2020	בנימין כהן	05/08/2020	2	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה וחניה	11: 55 11/08/2021	אליאס ישראל	01/06/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 41 03/08/2020	בנימין כהן	03/08/2020	1	1: 500	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, מועצה אזורית חוף אשקלון (1)		מועצה אזורית חוף אשקלון	בת הדר	בת הדר		08-6775555	08-6775555	rachelb@ho- f- ashkelon.or g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א. חוף אשקלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרכז תורני ברכיה "חוכמת רחמים"		מרכז תורני ברכיה"חוכמת רחמים"	ברכיה	ברכיה (1)		08-6727523	08-6753376	rahamim12@012.net .il

(1) כתובת: הרב רחמים כהן ת.ז. 039474861.

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		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5456175	a- jerusalem@land.gov .il

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	בנימין כהן	33471	כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית (1)	4	08-6247470	08-9397990	ms@mshv.ne t
מהנדס	יועץ תחבורה	אליאס ישראל	19166		אשקלון	גבעון	14	08-6755625	08-6758759	office@si- eng.co.il
מהנדס מים, ביוב וניקוז	מהנדס	אמיר גרטי	45812318	א.טייב הנדסה בע"מ	עומר	עומר (2)	6	08-6466611	08-6466238	amir.gerti@ta ieb-eng.co.il
	סוקר עצים	יוסי מזרחי	0000		ברכיה	ברכיה	43	08-6755886	08-6755886	office@rimo n-land.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	הלנה שולקין	112437		אשקלון	שד בן גוריון	16	08-6738007	08-6711019	schneidereng @bezeqint.ne t

(1) כתובת: רח' השונית 4/7-אשקלון.

(2) כתובת: פארק התעשייה עומר-בנין 6D-ת.ד. 3019.



מכון זמין
מונה הדפסה 39



מכון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 מוסדות ציבור לצרכי חינוך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח מוסדות ציבור ודרך.
- ב. הרחבת דרך קיימת.
- ג. קביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בניה וקווי בנין.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת מגבלות והנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
קרקע חקלאית	3, 2
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	3
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מוצעת	102, 101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	קרקע חקלאית	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	908.48	6.58
קרקע חקלאית	12,905.52	93.42
סה"כ	13,814	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,031.68	7.47
דרך מוצעת	1,743.74	12.62
מבנים ומוסדות ציבור	6,876.92	49.78
קרקע חקלאית	4,162.73	30.13
סה"כ	13,815.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

תותר הקמת מוסד חינוכי הכולל שימושים כגון- מגורי תלמידים וסגל (פנימיה ל-100 תלמידים), מנהלה, גני ילדים, מעונות יום, כיתות לימוד, מדרשה, בית כנסת, מערך הפעלות פנאי, חדר אוכל ומטבח המשרת במישרין את הפעילות במקום, מועדון, מבני תרבות וספורט, מרחבים מוגנים, מבני שירות ואחסנה המיועדת למבני הציבור בלבד, ביתן שומר, מערכות תשתית תת ועל קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריוזות, הצבת מתקנים לניצול אנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד, וכל שימוש המשרת במישרין את המוסד החינוכי.

4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

- א. חומרי הגמר לבניינים ולפיתוח יהיו עמידים בתאום עם מהנדס הועדה במסגרת היתרי הבניה.
- ב. גגות : יותרו על הגגות מתקנים כגון מיכלי מים, מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולרית, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוצא בזה. המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין. קולטי השמש, במידה ויוצבו, יהיו מוסתרים ע"י מסתורים שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע.
- ג. גגות המבנים יהיו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.
- ג. צנרת גלויה : לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות המבנים.
- ד. מרווח מינימלי בין המבנים יהיה 5.0 מ'.
- ה. תותר הקמת ביתן שומר בקו בנין קידמי 0.0.
- ו. חדר טרפו (ככל שיידרש) יוקם בתוך המגרש בתאום עם חברת החשמל ובמרחקי בטיחות תיקניים ועל פי חברת החשמל.
- ז. הצבת תאים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 1.
- ח. בריאות הסביבה :
 1. גובה המטבח המוסדי לא יפחת מ-2.70 מ'.
 2. מטבח מוסדי יתוכנן בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישורו.
 3. גני ילדים ובתי ספר יתוכננו בהתאם להנחיות לתכנון מוסדות חינוך בריאות הסביבה המעודכנות ובהתאם לדרישות פרוגרמה של משרד החינוך.
 4. מעונות יום יתוכננו בהתאם לפרוגרמה לתכנון ולציוד מעונות יום לגיל הדרך המעודכנות.
 - ט. מרחק בניה מגבול שטח הנחל לא יפחת מ-6.0 מ'.
 - י. פתרון החנייה בתא השטח יהיה מופרד מסביבת תלמידי המוסד החינוכי ותחויב הקמת גדר מפרידה מסביב לחניה באופן שימנע מעבר הולכי רגל.
 - יא. גני ילדים :
 1. גן ילדים יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבניין.
 2. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסת, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגבוה על הגן או החצר.
 3. מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת . לא יהיה מעבר צנרת מים וביוב בשטחי וחצרות הגן.

קרקע חקלאית

4.2



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח מס' 2:</p> <p>1-עיבודים חקלאיים, גידולי שלחין, מטעים, בעל, מרעה וכיו"ב.</p> <p>2-מבנים לגידול צמחים, בתי רשת וחממות.</p> <p>3-מבני עזר לחקלאות.</p> <p>4-דרכי גישה לחקלאות.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 3:</p> <p>1-תותר דרך גישה לכלי רכב חקלאיים.</p> <p>2-לאחר אישור התכנית תירשם זיקת הנאה בתא שטח זה בפנקס רישום המקרקעין לטובת חקלאי המושב.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להנחיות הווטרינר הממשלתי והמשרד להגנת הסביבה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניות, תשתיות, תחנות הסעה וריהוט רחוב. רוחב וקווי בנין-כמסומן בתשריט.</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>לא תותר כל בניה בשטח זה, למעט תחנות הסעה.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניות, תשתיות, תחנות הסעה וריהוט רחוב. רוחב וקווי בנין-כמסומן בתשריט.</p>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>לא תותר כל בניה בשטח זה, למעט תחנות הסעה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
קדמי (2)			60	83	83%	12%	71%	6877	1	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (2)			48	48	48%		(3) 48	4163	2	קרקע חקלאית
ציד-י-שמאלי (2)										
ציד-י-ימני (2)										
מעל הכניסה הקובעת	2	(1)								
מעל הכניסה הקובעת	1	(4)								

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) 10.50 מ' לגג שטוח-12.50 מ' לגג רעפים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יותר בת"ש מס' 2 בלבד.
- (4) גובה המבנים החקלאים יקבע על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.
- (5) קו בנין יהיה 5 או "0.0" בהסכמת השכן.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 1- תנאי להיתר בניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החנייות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות המגרש, מתקן לאיסוף אשפה, מיקום התשתיות והתחברותם למערכת המים, הביוב, תקשורת וחשמל, פירוט מפלסי שבילים והרחובות, פתרון הניקוז, פירוט נטיעות, מתקני תברואה וכדו'.
- 2- תנאי בהיתר הבנייה בייעודי הקרקע הציבוריים יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- 3- תנאי לתחילת ביצוע עבודות בתאי שטח בהם קיימים מבנים המסומנים להריסה, יהיה הריסת המבנים בפועל.
- 4- תנאי בהיתר הבנייה ללתוספת בניה במבנה קיים כדין יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 5- תנאי בהיתר הבנייה יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
- 6- תנאי בהיתר הבנייה למבנה הכולל מטבח יהיה הצבת מפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב האזורית בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד הבריאות.
- 7- תנאי בהיתר הבנייה יהיה אישור משרד הבריאות.
- 8- תנאי בהיתר הבנייה למבנים חקלאיים יהיה תאום עם משרד החקלאות.
- 9- תנאי בהיתר הבנייה הראשון ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה מילוי הדרישות בסעיף 6.3 ותיאום עם רשות הניקוז.

6.2

תשתיות

- 1- תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.
- 2- פתרון הקצה לביוב של התכנית הינו מט"ש אשקלון.

6.3

ניקוז

- 1- הנחיות לתכנון מפורט:
 - א. לפחות 20% משטח המגרש יישמר לשימושים המאפשרים תפקודו שטחים לשימור ושיהוי נגר עילי.
 - ב. עודפי המים יופנו על בסיס מערכות הניקוז הקיימות אל התעלה הסמוכה.
 - ג. מפלס רצפות מבנים יהיה גבוה בלפחות 10 ס"מ ממפלס פני החצרות.
 - ד. 0.00 של המבנים במגרש יהיה גבוה לכל הפחות ב 10 ס"מ מהמדרכות הסמוכות.
- 2- הוראות לתחזוקת הנחל/תעלה:
 - א. נדרש לוודא לפני כל חורף כי תוואי התעלה פנוי וגזום.
 - ב. נדרש לוודא כי תוואי הזרימה אינו חסום על ידי חפצים זרים או פסולת מכל סוג שהוא. במידה וקיימת חסימה או הפרעה לזרימה התעלה היא נדרשת להיות



<p>6.3</p>	<p>ניקוז</p> <p>מסולקת מיידית.</p> <p>ג. מעביר המים במעלה וכן תעלת הניקוז מתחת לכביש בכניסה למתחם הסמוך לתוכנית נדרשים לתחזוקה אשר תביא את תפקודם למצב עבודה.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' /-----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כל ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>



	<p>6.5 חניה</p> <p>פתרון החנייה בתא השטח יהיה מופרד מסביבת תלמידי המוסד החינוכי ותחויב הקמת גדר מפרידה מסביב לחניה באופן שימנע מעבר הולכי רגל. החניה תהיה בתחום תא השטח לפי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 הפקות לצרכי ציבור</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר איחוד או חלוקת תאי שטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 4.0 כל צד של המגרש. במידה והמגרש פונה לדרך מוצעת קו הבניין יהיה כמסומן ברוזטה. לא תותר חלוקה תא השטח בשטח הקטן מ-1500.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 אדריכלות</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות, ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 איכות הסביבה</p> <p>1- בניה ירוקה: המבנים יבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה, בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, עפ"י הנחיות ומדיניות המועצה האזורית, התקפות לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2- לא תותר השקיה בקולחים בגבולות התכנית. נדרש לשמור מרחק משטח חקלאי המושקה בקולחים על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918 או כל חוק ותקנה אחרים בעניין. ב. לכל מבני מוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</p>	<p>6.10</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39