



מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת 2/286/02/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 286/02/7

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית

מ.א. בני שמעון

כרמים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 2/286/02/7
הוצאה המחוקק לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/6/06
לשם אישור את התכנית
מינהל התכנון
יו"ר הוועדה המחוזית
הודעה על אישור תכנית מס' 2/286/02/7
כרוסמת בילקוט הכרסומים מס' _____
מיום _____

ספטמבר 2006

אדר' מאיר ארד א.ב. תכנון – שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון מ.89100
טל. 08 6891232-5 - פקס. 08-6891228

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

מ.א. בני שמעון

כרמים

מבוא ודברי הסבר לתכנית

כרמים הוא קבוץ הנמצא בצפון הנגב המרכזי בתחום המועצה האזורית בני שמעון. בקבוץ 36 יח"ד קיבוציות והמטרה בשלב זה הגדלה עד 288 יח"ד. מטרת התכנית היא הסדרת תכנית הישוב ע"י איחוד וחלוקה מחדש של שטחי הקבוץ אזור מבני ציבור עבור מערכות שרותי חינוך, תרבות, ובריאות, אזור ספורט מסחר וכן תוספת של תיירות ונופש, לשם חיזוק כלכלי והבטחת התפתחותו של הישוב.

	<u>המקום:</u>	1.
הדרום	:	1.1 מחוז
באר שבע	:	1.2 נפה
קבוץ כרמים - מ.א. בני שמעון	:	1.3 המקום
כרמים אגודה שיתופית - 570026260		
מורשה חתימה - יורם סהר ת.ז. - 05942433		
מנהל מקרקעי ישראל	:	1.4 בעל הקרקע
קבוץ כרמים - מ.א. בני שמעון	:	1.5 מגיש התכנית
כרמים אגודה שיתופית - 570026260		
מורשה חתימה - יורם סהר ת.ז. - 05942433		
מאיר ארד - א.ב. תכנון שלוחת איבים ד.ג. חוף אשקלון 79100	:	1.6 המתכנן
100011	100218/1	1.7 גוש
2,6 (חלקי)	1 (חלקי)	1.8 חלקה
	783.961 דונם	1.9 שטח התכנית

2. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/286/02/7 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מפורטת 286/02/7.

3. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:

- 3.1 (8) דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- 3.2 גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:2500 (להלן: תשריט).
- 3.3 נספח תנועה בקני"מ 1:2500.

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. מטרות התכנית:

- 4.1 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 4.2 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 4.3 מס' יח"ד קיימות ומתוכננות.
- 4.4 איחוד וחלוקה מחדש של איזור מבני משק ותעשייה.
- 4.5 שינויי יעוד:

שינוי יעוד משטח חקלאי, משצ"פ ומדרכים קיימות לשטח מגורים.

שינוי יעוד משטח מגורים, משטח למבני ציבור, משטח ספורט, ומשצ"פ לאיזור תיירות ונופש.

שינוי יעוד מחלק מאזור למבני משק, מדרך קיימת ומשצ"פ לשטח לתחנת תדלוק.

שינוי יעוד משטח חקלאי, משצ"פ, מאזור מגורים ומשטח למבני ציבור לדרכים.

שינוי יעוד משטח למתקנים הנדסיים לשטח חקלאי.

שינוי יעוד משצ"פ לשטח למבני ציבור.

שינוי יעוד מדרך קיימת לאזור מגורים.

שינוי יעוד מדרך קיימת לשפ"פ.

שינוי יעוד מדרך קיימת לאזור מבני משק.

שינוי יעוד משטח חקלאי לאיזור מבני משק.

קביעת זכויות בניה בשטחים השונים.

5. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מבטלת תכנית מס' 286/02/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

6. ציונים בתשריט:
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- 7.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית בינוי לכל מתחם שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 7.2 היתרי בניה להקמת יחידות האירוח כמפורט בסעיף 8.5 יהיה אישור תשריט חלוקה של מגרש מס' 7 אשר יקבע את גבולות המגרש, גודלו ומיקומו בהתאם, וזאת

בשים לב בין היתר לצורך במניעת מטרדים הדדיים בין הפעילות והשימושים המותרים במגרש זה או לחילופין לקבוע חלוקה במגרש מסי 7 בהתאם לשימושים המפורטים.

7.3. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה וכן התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. כרמים יחוברו בבוא העת למט"ש האזורי בצומת שוקת דרך המאסף של הישוב כרמית. המט"ש הקיים הוא זמני עד להתקיים אחד מהשניים:

א. פיתוח הישוב כרמית.

ב. פיתוח הישוב כרמים מעל לשפעת שפכים שוות ערך ל- 350 נפש.

7.4. היתרי הבניה למבני התעשייה והמלאכה יתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי או מי שהוסמך על ידו.

7.5. תנאי להוצאת היתרי הבניה יהיה הגשת פתרון למשרד לאיכות הסביבה לטיפול בשפכים התעשייתיים והסניטריים.

7.6. כל היתר בניה חדש לתחנת הדלק יעמוד בהוראות תמ"א 4/18.

7.7. תנאי למתן היתר בניה הוא כי תחנת הדלק תיבנה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישור היחידה הסביבתית הרלבנטית, התחנה תיבנה כך שהניקוז מהתחנה לא יהיה לכיוון הקידוח.

7.8. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוסדר.

7.9. הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה שיתוכננו עפ"י הנחיות משרד התחבורה לאזור יאושרו ע"י רשויות התמרון.

7.10. משמרת מים - בהיתרי הבניה יובטחו אמצעים להגברת חלחול. במגרשים לבניה יילקח בחשבון השארת חלק מהמגרש לגינון או לניקוז לצורך בהחדרת מי נגר עילי לקרקע ויותקנו אמצעים להגברת החלחול.

8. תכליות שימושים והגבלות:

8.1. אזור מגורים: אזור זה נועד לבניית מגורים ומבני בתי ילדים ונוער.

8.1.1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה בנקודה הגבוהה שבחזית המגרש.

8.1.2. תותר בניית גגות משופעים מרעפי חרס או במשולב עם גגות שטוחים. גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים. גובה מרבי של גג שטוח 7.0 מטרים. גודלו של הגג השטוח עד 40% משטח הגג בתכנית.

8.1.3. בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהייה מתוך הבית בלבד.

8.1.4. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בניין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).

8.1.5. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעל למעקה הגג, יחויב במסתור. גובה מרבי למתקנים על הגג - 2 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש בגג משופע ישולבו בשיפוע. הדוד יוסתר בחלל הגג. קולטי השמש יותקנו בקו הגג ללא בליטה.

8.1.6. פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.

8.1.7. מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בתכנון המבנה באופן בטיחותי ונסתר מהרחוב. תותר הקמת מחסן בגודל מירבי של עד 12 מ"ר.

8.1.8. המחסן ימוקם בפינת המגרש האחורית המשותפת למגרש השכן. במגרש פינתי ימוקם המחסן בפינת המגרש האחורית והפינימית.

8.1.9. חומרי גימור: הגימור החיצוני יהיה מטיח. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן (טבעית או מלאכותית) עד גובה 1.20 מ'. קירות תומכים וגדרות - יהיו מצופים או בנויים מאלמנטים טרומיים.

8.1.10. קרוי החניות יהיה אחיד לכל מבן עפ"י תכנית שתאושר בו. המקומית. משטחי החניה ינוקזו ישירות אל הרחוב.

8.1.11. מרחק מינימאלי בין הבתים - 6 מ' בגמלונים ו-10 מ' בחזיתות.

8.2. שטח לבנייני צבור: אזור זה נועד לבניית:

1. מוסדות למשרדים מקומיים.
2. שירותי דואר ושירותי משרד נוספים לתושבים.
3. מוסדות בריאות תרבות ודת.
4. מועדונים.
5. מבני חינוך.
6. מוסדות נוער וילדים.

- 8.3 שטח ציבורי פתוח - אזור המיועד לגינון וחורשות, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז, ומערכות תשתית. מעברים להולכי רגל.
- 8.4 שטח פרטי פתוח - אזור המיועד לגינון וחורשות, גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים. מגרשי ספורט ומתקני משחקים. מקלטים ציבוריים. מבני שנאים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז, ומערכות תשתית. מעברים להולכי רגל.
- 8.5 אזור תיירות נופש ואירועים - באזור זה יותרו הקמת יחידות אירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה, והשירותים הנלווים הקשורים בשימושים אלה. יחידות האירוח יוקמו במרוכז בצפיפות 8-10 יחיד לדונם באופן שסה"כ השטח לכפר הנופש לא יעלה על 13 דונם. בתחום התכנית בשטח המיועד לתיירות נופש ואירועים יער נטוע שאינו מיועד עפ"י תמ"א 22. - יש לשמור על העצים בתחום התכנית, במידה וידרשו כריתה או העתקה של עצים, יש להוציא היתרים כדין בתאום עם קק"ל.
- 8.6 שטח לתחנת תדלוק - באזור זה מותר לבנות תחנת תדלוק פנימית ומבני שרות לתחנה אשר תשמש את מתקני המשק וכלים חקלאיים כגון טרקטורים, קומביינים וכד' וכל זאת לשימוש העצמי של הקיבוץ בלבד.
- 8.7 אזור תעשייה - אזור זה נועד למבני תעשייה ומלאכה. באזור זה תותר הקמה של בתי מלאכה קטנים ומפעלים, ייצור, אחסנה שירותי הסעדה לעובדים דרכי גישה וחניה שלהם. כל סוג תעשייה ו/או מלאכה שיקמו באזור המיועד לתעשייה יחויבו באישור המשרד לאיכות הסביבה. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיח"ס להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם לרבות איסור הקמתם של: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסונה הכרוכה בה, ייצור חומרי הדברה ואחסון הכרוך בהם, משחתות, בתי יציקה וציפוי מתכת.
- 8.8 אזור ספורט - אזור שנועד למבני ומתקני ספורט וכן שטחי חניה.
- 8.9 אזור למתקנים הנדסיים - אזור אנטנות ותקשורת, לרבות מבני בקרה, מכשור וגידור, מתקנים לטיפול בביוב. המתקן מחויב באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

- 8.10 אזור מבני משק- האזור נועד למבנים ופעילויות בענפים משקיים, לרבות משק חי, ענפים חקלאיים, גידול בעלי חיים, מרכזי ומתקני מבקרים, מחלבה ועוד...), שרותים נילווים, דרכים ושטחי חניה.
- 8.11 בית עלמין- אזור המיועד לקבורה ולמבנים ומתקנים הדרושים להפעלות ואחזקתו של האזור. תוגש תכנית בינוי ערוכה עפ"י תמ"א 19 ואישורה ע"י הועדה המקומית.

8.12 דרכים- רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתכנית.
האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים רחובות לתחנת אוטובוס.

8.13 יער - שטח ליער קיים השימושים וההוראות בכפוף ל- תמ"א 22 (התכנית מהווה דיוק לתמ"א 22).

9. חניה- החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

10. תשתיות חשמל:
הוראות בינוי ופיתוח:
לא יינתן בניה למבנה או חלק ממנו לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק

הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חימוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 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 קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

- 11.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
- 11.2 יחול איסור בנייה מעל קוי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 11.3 ניקוז- הקיבוץ מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חילחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. תעלות וצינורות. תעשה הפרדה של מערכת הניקוז מאזור התעשייה והמוסכים ממערכת הניקוז הכללית. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.
- 11.4 ביוב- כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית. איכות שפכי התעשייה יתאמו לרמה הנדרשת לחיבורן למערכת הביוב הכללית.
- 11.5 סילוק אשפה- באזור מגורים. בניני ציבור ובנייני ילדים ייקבעו תחנות לריכוז פסולת במרחק של לא יותר מ-100 מטר הליכה. פסולת ביתית-תועבר לאתר פסולת מאושר. פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מאושר. פסולת ברת - מיחזור- תועבר למפעלי מיחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות המקומית. פסולת רעילה- (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת הנ"ל.

12.1 טבלת זכויות בניה מצב קיים לפי תכנית מאושרת 286/02/7

טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בנייה מקסימלי	מספר יח' דיור ועטפו' קומות	מיקום הבניינים, קווי בנין ומרווחים בין הבניינים
מגורים	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 4 יחידות לדונם	כמסומן בחשרים בכל מבנה ומבנה	מקומם של הבניינים, קווי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כמי שמסומן בחשרים או לפי תכנית בנוי מיוחדת
בנייני ציבור	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בחשרים, מספר קומות ויקבע בהסכמת הוועדה.		
שטח מבני משק ושירותים חקלאיים שטח למבני סלאכה והחסנה	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בחשרים. מספר הקומות במידה ויעלה על קומת אחת, בהסכמת הוועדה.		
שטח פרטי כחוף דרכים וחנויות	כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.		
ספורט ומשחקים	מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה		

12.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע - כרמים

קוי בניין (מ')			מס' קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגרש (מ"ר או ב - %)				מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי (דונם)	מס' מגרש	אזור		
א	צ	מסומן בתשריט		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
3	3	מסומן בתשריט	2	51,800 מ"ר	230 מ"ר ליחיד אחת	50 מ"ר	180 מ"ר ליחיד אחת	288	0.35	1,2,3	אזור מגורים		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט		50%	50%	10%	40%		1.0	4	שטח לבנייה ציבור		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	3	60%	80%	20%	60%		1.0	25 א', 25 ב'	אזור תעשייה		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	40%		1.0	17,18,19	אזור לבנייה משק		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	2	30%	30%	10%	20%		2.0	5,6	אזור ספורט		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	1	40%	40%		40%		1.0	20	אזור למתקנים הנדסיים		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט		100 מ"ר	100 מ"ר		100 מ"ר		2.0	16	* שטח תחנת תדלוק		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	3	13,000 מ"ר	13,000 מ"ר	1,000 מ"ר	12,000 מ"ר (גודל יח' איכסון בתאום עם משרד התיירות כולל שטחים כללים וציבורים)	120 יח' איכסון	1.0	7	אזור תיירות נופש ואירועים		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	2	5%	5%		5%		2.0	21	בית עלמין		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	2	5%	5%	2%	3%		1.0	13,14,15	שטח ציבורי פתוח		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	2	10%	10%	5%	5%		1.0	8,9, 10,11,12	שטח פרטי פתוח		

* לצורך הקמת גגון בלבד לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.



13. הפקעות לצרכי צבור:
"מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

14. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. שלבי ביצוע:
הביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

16. חתימות:

~~מאוז ארז-אדריכל
רשיון מס' 39792
ת.ד. 050773720~~

המתכנן

קיבוץ כרמיה
טל: 05971111
ד.ב. רחוב: 44985

מגיש התכנית

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, נוגדת שוו תורה
ב. ה. היו עם רשימת התכנון המוסכמת.
התושבתנו וזכה לערכי הכנס כלכלי, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליהודי התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
ה יצית כל שוו לא הוקמה השטח ונתתם עברו הסכם
ש ישים הלישן והיו התושבתנו זו באת במקום הסכמת כל
כל זכות ביושן הברון /או כל רשות מוסמכת, לפי
כל הורה ועפ"י כל יקר.
לכאן הטר ספק טענה בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו וסכם בנין לשיטת הלילול: תוכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הורה או הורה נקייה הסכם כאמור /או
ויחיד על זכותנו לשלול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
ה. ה. על בעלי הקרקע. אגב על כל זכות
ש. ה. הורה על פני הסכם כאמור ועפ"י כל דיו
סכן והתחייבו ייתנו אד ורק במקרה כסס התכנית.
מינהל מקרקעי ישראל
חייב הדברים -

31.8.06

מגיש התכנית

תאריך