

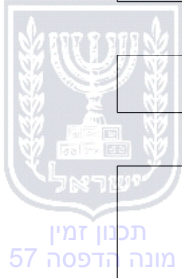
הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0183616

הרחבת קיבוץ כרמים

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

כרמים הוא קיבוץ הנמצא בצפון הנגב המרכזי בתחום המועצה האזורית בני שמעון. מטרת התכנית: א. הגדלת מספר יחידות הדיור עד כ- 350 יח"ד, ע"י תוספת שטחים למגורים כתוצאה מהרחבת הקיבוץ מעבר לגבולותיו המאושרים במזרח, ושינויים ביעודי קרקע בתוך הקיבוץ (שטח פרטי פתוח, אזור תעשייה). ב. הגדלת מגרש למתקנים הנדסיים.

ג. הקצאת מגרשים למבני ציבור וחינוך עבור מכינה קדם צבאית, גני ילדים, מקווה ובית כנסת, על ידי הקטנת אזור ספורט במרכז הישוב ועל חשבון שטח פרטי פתוח ואזור מגורים בצפון הישוב.

ד. הגדלת מגרש לאזור משולב מבני ציבור ומסחר על חשבון מגרש לתעשייה ושטח למבני משק.

ה. הקצאת מגרש לתעשייה במזרח הישוב במקום שטחי התעשייה במרכז הישוב שהומרו למגורים ולמבני ציבור ומסחר.

ו. הגדלת השטח לאירוח כפרי (תיירות) עקב הזאת כביש הגובל בחלקו הדרומי- על חשבון חלק מאזור הספורט הדרומי, וחלוקתו לשני מגרשים-הגדול ליחידות לאירוח כפרי במבנים בודדים או טוריים, והקטן לקמפינג- מונה הדפסה 57 אוהלים, קרוואנים וכד'.

ז. הגדרה חדשה למגרש החניון ליד המרכז הוותיק של הקיבוץ.

ח. שינוי נתיבו של הכביש המפריד בין אזור הספורט הצפוני לאזור המגורים.

ט. שינוי יעוד קרקע משפ"פ לאזור משקי במגרש הצמוד לתחנת התדלוק בדרום.

י. יצירת אזור ספורט (אתגר) עבור הפיינטבול ואורות הסוסים לרכיבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת קיבוץ כרמים

מספר התכנית 625-0183616

1.2 שטח התכנית 2,426.062 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת

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

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

192272 קואורדינאטה X

582261 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כ-4 ק"מ צפונית לצומת שוקת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: כרמים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמים			

שכונה קיבוץ כרמים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999
100011	מוסדר	חלק		6, 16
100218	מוסדר	חלק		23, 28, 30
100864	מוסדר	חלק	2-28, 31-40	29-30
100865	מוסדר	חלק	7-10	3-6
100871	מוסדר	חלק	8-9, 13-14	7, 10-11
100876	מוסדר	חלק		1
400611	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



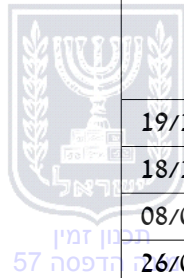
תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אין שינוי ביחס לתמ"א.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב/ 3
08/08/2012	5711	6457		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 4 / 14 / 23
26/03/1981	1265	2699		שינוי	286 / 02 / 7
05/06/2007	3046	5676	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 286 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 286 / 02 / 7
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 56 ממשיכות לחול.	שינוי	56 / 305 / 02 / 7

הערה לטבלה:

תמ"א 12 - כפיפות.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אלי עמיחי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אלי עמיחי		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	16/07/2017	אלי עמיחי	16/07/2017	2		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח פרוגרמתי	13/11/2016	טובי כהן	01/09/2016	11	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	16/07/2017	אליהו עמיחי	16/12/2014	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מים וביוב	20/07/2017	אמיר אבישי	20/07/2017		1: 1	מנחה	ביוב
לא	סקר סיכונים סיסמיים	21/03/2016	אליסיה קייגן	01/07/2017	36	1: 1	מנחה	סקר סיכונים *
לא	נספח תנועה	19/07/2017	אריה צור	18/07/2017		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	20/07/2017	נמרוד חלמיש	20/07/2017	17	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	15/03/2016	טל בלינסקי	08/03/2016	56	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים מחייב	18/07/2017	טל בלינסקי	17/07/2017		1: 1250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח נופי מנחה	18/07/2017	טל בלינסקי	17/07/2017		1: 2500	מנחה	סביבה ונוף

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
	אחר	זבולון כלפה		קיבוץ כרמים	כרמים	(1)		08-6597111	08-6597107	zvulun@sh omriya.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ כרמים ד.נ. הנגב 84963.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 בארשבע, 84101.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אלי עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902		eliامي@netvi sion.net.il
מתכנן מים וביוב	מהנדס	אמיר אבישי	113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	office@afik- eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	מהנדס	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	office@afik- eng.com
מודד מוסמך	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	(1)	22	09-8653065	09-8653065	meiravi@ofe- k-air.com
מתכנתת ערים ואזורים	מתכנן	טובי כהן		טובי כהן מתכנתת ערים ואזורים	מעגן מיכאל	(2)		073-2413868	073-2413868	Toby@mmm- .org.il
יועץ תנועה	מהנדס	אריה צור	26608		רמת גן	(3)	127	03-7510112	03-7510116	az_eng@bez- eqint.net
ד"ר לגיאולוגיה	גיאולוג	אליסיה קייגן		גיאולוגיה-פרוספקט בע"מ	ירושלים	(4)		02-6781351	02-6789358	
אדריכל ומתכנן ערים	סוקר עצים	טל בלינסקי	8057674	טל בלינסקי אדריכלים	כפר מנחם	(5)		08-8508610	08-8508671	

(1) כתובת: רחוב הבונים 22 נתניה.

(2) כתובת: ד.נ.מנשה, 3780500.

(3) כתובת: ביאליק 127 רמת גן.

(4) כתובת: ת.ד. 3720, ירושלים, 91036.

(5) כתובת: ת.ד. 137, כפר מנחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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 להרחבת הקיבוץ ולשינויים ביעודי קרקע בתחומו, כמפורט להלן:

א. הגדלת מספר יחידות הדיור עד 350 יח"ד, ע"י תוספת שטחים למגורים כתוצאה מהרחבת הקיבוץ מעבר לגבולותיו המאושרים במזרחו, ושינויים ביעודי קרקע בתוך הקיבוץ (שטח פרטי פתוח, אזור תעשייה) ליעוד של מגורים.

ב. הגדלת מגרש למתקנים הנדסיים.

ג. הקצאת מגרשים למבני ציבור וחינוך עבור מכינה קדם צבאית, גני ילדים, מקווה ובית כנסת, על ידי הקטנת אזור ספורט במרכז הישוב ועל חשבון שטח פרטי פתוח ואזור מגורים בצפון הישוב.

ד. הגדלת מגרש לאזור משולב מבני ציבור ומסחר על חשבון מגרש לתעשייה ושטח למבני משק.

ה. הקצאת מגרש לתעשייה במזרח הישוב במקום שטחי התעשייה במרכז הישוב שהומרו למגורים ולמבני ציבור ומסחר.

ו. הגדלת השטח לאירוח כפרי (תיירות) עקב הזזת כביש הגובל בחלקו הדרומי- על חשבון חלק מאזור הספורט הדרומי.

ז. הגדרה חדשה למגרש החניון ליד המרכז הוותיק של הקיבוץ.

ח. שינוי נתיבו של הכביש המפריד בין אזור הספורט הצפוני לאזור המגורים.

ט. שינוי יעוד קרקע משפ"פ לאזור משקי במגרש הצמוד לתחנת התדלוק בדרום.

י. יצירת אזור ספורט (אתגרי) עבור הפיינטבול ואורוות הסוסים לרכיבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משטח שלא חלה עליו תכנית מקומית, מאזורי מגורים, משטח לבניני ציבור, משטח פרטי פתוח, מאזור תעשייה, מאזור לבניני משק,

מאזור ספורט, משטח ציבורי פתוח, מדרך מאושרת, מאזור תיירות, נופש וארועים, מחניה ומקרקע חקלאית- למגורים, לתעשייה, למתקנים הנדסיים,

למבני משק, למבנים ומוסדות ציבור, לאירוח כפרי, לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח, לספורט ונופש, לדרך מוצעת, לחניון ולמסחר ומבנים

ומוסדות ציבור.

ב. קביעת שטחי הבניה המירביים ביעודי הקרקע המיועדים לבניה.

ג. קביעת התכליות והשימושים במגרשים.

ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת קווי בנין במגרשים.

ו. קביעת הנחיות לבנינו ועיצוב אדריכליים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 57

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2,426.062

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	236		+116	120	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	23,600		+11,600	12,000	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	32,630		+21,423	11,207	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	350		+210	140	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	63,000		+37,800	25,200	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	33,412		-9,571	42,983	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אירוח כפרי	301A, 301B
דרך מאושרת	1006 - 1001
דרך מוצעת	1114 - 1101
חניון	1203 - 1201
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	912, 911
יער	901
מבני משק	704 - 701
מבנים ומוסדות ציבור	204A, 204B, 203 - 201
מגורים	107, 105 - 101
מתקנים הנדסיים	507, 506, 502, 501
ספורט ונופש	603 - 601
קרקע חקלאית	651
שטח ציבורי פתוח	622 - 611
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	801
תעשייה	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מגורים	104, 101
דרך / מסילה לביטול	אירוח כפרי	301A, 301B
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1006, 1004 - 1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	חניון	1201
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	204A
דרך / מסילה לביטול	מגורים	107, 105
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	501
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	614, 613
הנחיות מיוחדות	מבני משק	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1109
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	621, 619, 614
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1103
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202
מבנה להריסה	מגורים	103
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	615
ציר מיוחד	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	912
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	912
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	912
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	611

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

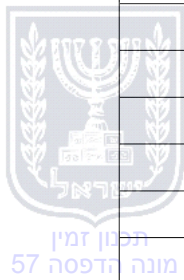
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למתקנים הנדסיים	9,631	0.40
אזור תיירות נופש וארועים	56,622	2.33
אזור תעשיה	71,639	2.95
בית עלמין	4,983	0.21
דרכים	164,423.24	6.78
חניה	3,874	0.16
יער לפי תכ" 56/305/02/7	354,334.99	14.61
מבני משק	536,161.95	22.10
מגורים	140,369	5.79
קרקע חקלאית	828,803.85	34.16
קרקע חקלאית פתוחה	38,730.75	1.60
שטח לבניני ציבור	28,018	1.16
שטח ליער	23,786	0.98
שטח ספורט	53,583	2.21
שטח פרטי פתוח	66,425	2.74
שטח ציבורי פתוח	42,014	1.73
שטח תחנת תדלוק	2,663	0.11
סה"כ	2,426,061.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	57,528	2.37

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.96	95,981.3	דרך מאושרת
2.10	50,999.45	דרך מוצעת
0.28	6,730.18	חניון
53.99	1,309,938.34	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.98	23,755.84	יער
10.03	243,255.8	מבני משק
1.93	46,863.17	מבנים ומוסדות ציבור
13.21	320,438.18	מגורים
0.80	19,450.01	מתקנים הנדסיים
2	48,551.93	ספורט ונופש
0.60	14,564.29	קרקע חקלאית
4.67	113,295.19	שטח ציבורי פתוח
1.35	32,664.36	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1.73	42,045.69	תעשייה
100	2,426,061.74	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים-לרבות ממ"ד ומחסן, גינות, שבילים, מדשאות, מתקני מים ותשתית ומגרשי חניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>ביצוע מבני המגורים יהיה עפ"י תכנית בינוי לכל תא שטח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ואשר תכלול פתרונות חניה לכל יחידות הדיור. תותר צפיפות מגורים של 1.5 יח"ד לדונם נטו ואף גבוהה יותר, במטרה ליעל את השימוש בקרקע, תוך קביעת תמהיל מגוון של גדלי מגרש ויחידות דיור. ניתן לחלק את תא השטח למגרשי מגורים לרבות פתרונות לחניות מרוכזות שיתנו מענה לכלל יח"ד באותו תא שטח, ואשר יפורטו בשלב התכנון המפורט לביצוע, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ואחראי התמרון.</p> <p>מבני המגורים יהיו חד או דו-משפחתיים.</p> <p>הנחיות להקמת מבני מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מפלס הכניסה הקובעת לבניין; גגות; מערכות טכניות (מיכל מים, קולטי שמש, דוד, מתקן לתליית כביסה וכו'); מחסן* (בגודל מרבי של 12 מ"ר); חומרי הגמר החיצוניים; חניה - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות של מ.א. בני שמעון. *במידה ותא השטח לא יחולק למגרשי מגורים, יבנה המחסן בצמוד לבית המגורים. מרתף - בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהייה מתוך הבית בלבד. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' נטו (ולא ע"י יתרת מ-80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת). תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בניין. מרחק מינימאלי בין הבתים - 6 מ' בגמלונים ו- 10 מ' בחזיתות. שבילים-הגישה לבתי המגורים תהיה באמצעות שבילים שיתוכננו במסגרת תכנית הפיתוח של המגרש. לא יבוצעו גדרות או שערים למגרשים.
4.2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>אזור זה נועד לבניית מבנים המשלבים שימושים ציבוריים ותעסוקתיים, כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> מוסדות ומשרדים. שרותי דואר ושירותי משרד לתושבים ולבעלי מקצועות חופשיים. מוסדות בריאות. מועדונים. חנויות וגלריות, סטודיו לאמנים ושרותים נלווים. שרותי תיירות, לרבות תצוגות ותערוכות, כינוסים וסדנאות, מכירת מוצרים מקומיים, התארגנות ויציאה לסיורים, טיפולי בריאות אלטרנטיביים וכד'. מבנה לתחנת טרנספורמציה, מערכות תשתית תת-קרקעיות ומחסן גינון.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות



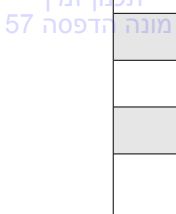
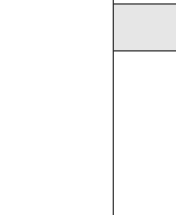



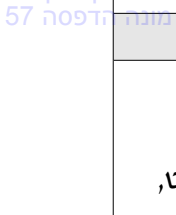
4.2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>מרתף-מותרתר בנית קומת מרתף אחת. קוי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מירבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותקרה סופית. המרתף יחשב כשטח שרות, ויכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים ולמקלט.</p> <p>מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר- יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p> <p>התאמה למוגבלים בניידותם- כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסיה, כולל למוגבלים פיזית.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ויקבעו עפ"י ההנחיות המרחביות של מ.א. בני שמעון. 2. חומרי הגמר של קירות הגבול והקירות התומכים של המגרשים בחזיתות הפונות לדרכים; גובה הגדרות ואופי הסבכה שמעליהן; קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח; הסתרת צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים או כבלים מסוג כלשהו; התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים - יבוצעו עפ"י ההנחיות המרחביות של מ.א. בני שמעון. 3. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. 4. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו איורו מפולש ככל הניתן. 5. בחזית המגרש יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. 6. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מוסדות בריאות, חינוך, תרבות ודת כגון: מועדונים, גני ילדים ומעונות יום, מכינה קדם צבאית, מרפאה ובתי כנסת, וכן שירותי דואר ושירותי משרד נוספים לתושבים וכדומה. 2. מבנה לתחנת טרנספורמציה, מערכות תשתית תת-קרקעיות ומחסן גינון.
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. הגובה המרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף יחשב כשטח שירות ויכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.</p> <p>מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p> <p>התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p> <p>הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. 2. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ויקבעו עפ"י ההנחיות המרחביות של מ.א. בני שמעון. 3. חומרי הגמר של קירות הגבול והקירות התומכים של המגרשים בחזיתות הפונות לדרכים; גובה הגדרות ואופי הסבכה שמעליהן; קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>פתוח; הסתרת צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים או כבלים מסוג כלשהו; התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים - יבוצעו עפ"י ההנחיות המרחביות של מ.א. בני שמעון.</p> <p>4. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.</p> <p>5. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>6. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p>	
<p>תעשייה</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>אזור זה נועד למבני תעשייה ומלאכה. באזור זה תותר הקמה של בתי מלאכה קטנים ומפעלי ייצור, אחסנה. שירותי הסעדה לעובדים דרכי גישה וחניה. יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>כל עסק המבקש להיכנס לייעוד תעשייה לא יטיל סיכון על מגרשים המהווים רצפטורים בשטח התוכנית. לא יותרו שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים (כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים ועדכוניו מעת לעת, המשרד להגנת הסביבה) בייעוד זה. 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, משחטות, בתי יציקה וציפוי מתכת.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>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.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>הוראות כלליות לעיצוב ונוף של שטחים פתוחים ואזורים בנויים:</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>3. בשבילים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>4. במסגרת התכנון המפורטות ותכנון הבינוי ישולבו השטחים הפתוחים כחלק מהבינוי המוצע</p>	

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>בשטחי הציבור ובמרכז האזרחי בכפוף לשמירה על העקרונות של תכנון אקלימי בכל הנוגע להגנה מקרינת השמש, לשילוב צמחיה מקומית, פתיחת צירי האויר לכיוון צפון ויצירת תנאי מיקרו אקלים משופרים.</p> <p>5. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאזור ולאקלים.</p> <p>6. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>7. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>8. חומרי הגמר של קירות הגבול והקירות התומכים של המגרשים בחזיתות הפונות לדרכים; גובה הגדרות ואופי הסבכה שמעליהן; קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי.</p> <p>פתוח - יבוצעו עפ"י ההנחיות המרחביות של מ.א. בני שמעון. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות.</p> <p>9. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית בשטח ולנצל ערוצי הניקוז הקיימים.</p> <p>10. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>11. לא תותר העברת תשתיות עיליות או כבלים באוויר.</p> <p>12. רצועת השצ"פ שלאורך הדרכים הראשיות תשמש גם למגון אקוסטי.</p> <p>13. זיקת הנאה למעבר ברכב-בתאי שטח מס' 619, 621, מאפשרת זיקת ההנאה גישת רכב למגרשי המגורים בחזית שאינה גובלת בדרך. בתא שטח מס' 623 מאפשרת זיקת ההנאה גישת רכב למתקן ההנדסי גם בחזית שאינה גובלת בדרך.</p>
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>אזור שנועד למבני ומתקני ספורט לסוגיהם, כגון ספורט אתגרי, רכיבה ושרותים נלווים, בריכת שחיה וחדרי מכונות ושרותים, וכן שטחי חניה.</p> <p>תא שטח מס' 603 מיועד בעיקר לבריכת שחיה.</p> <p>תא שטח מס' 602 מיועד בעיקר לאורוה ומועדון רכיבה ומתחם לפיינטבול.</p> <p>תא שטח מס' 601 מיועד למתקני ספורט כגון מגרשי ספורט וביתנים.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מגרשי הספורט ומתקני הספורט השונים, כולל מבני העזר למיניהם, יתכננו ויבוצעו בהתאם לתקני הספורט הנכונים לזמן הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>יותר קרוי בריכת השחיה.</p>
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>תא שטח מס' 501 ישמש למט"ש.</p> <p>תא שטח מס' 507 מיועד למערכות תשתית עתידיות שאינן קשורות למט"ש.</p> <p>תא שטח מס' 506 ישמש לתחנת שאיבה לביוב.</p> <p>תאי שטח מס' 502-505 ישמשו לתחנות שנאים (טרפו).</p>

4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.2	הוראות
א	איכות הסביבה המתקנים יתוכננו על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה תחנת שאיבה תתוכנן על פי הנחיות המסמך המשותף של משרד הבריאות, הסביבה והמינהל לתשתיות ביוב. תחנות השנאים המסומנות כסימבול בתשריט ימוקמו בתיאום עם חברת החשמל.
4.8	אירוח כפרי
4.8.1	שימושים בתא שטח 301A יותר אכסון מלונאי ביחידות אירוח וכן שירותים נלווים הקשורים לכך. יחידות האירוח יוקמו בצפיפות ממוצעת של כ-5 יחידות אירוח לדונם, במבנים של יחידות בודדות או מקובצות. בתא שטח 301B תותר הקמת מתקני איכסון קל, כהגדרתו בתמ"א 1/12 (קמפינג), הכולל לינה באוהלים קבוצתיים, אוהלים משפחתיים ובקרוואנים ניידים, וכולל גם מתקני שירותים ואחזקה.
4.8.2	הוראות
א	אדריכלות יחידות האירוח יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום, ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.
4.9	מבני משק
4.9.1	שימושים האזור נועד למבנים ופעילויות בענפים משקיים, לרבות משק חי, ענפים חקלאיים, גידול בעלי חיים, מרכזי ומתקני מבקרים, מחלבה וכדומה, שירותים נלווים, דרכים ושטחי חניה. במגרשים 702 ו-703 קיימים מתקנים פוטוולטאיים על הקרקע.
4.9.2	הוראות
א	אדריכלות תכנון מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לרבות הנחיות הרופא (הוטרנר) הממשלתי.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים ישמש לחניה ולמעבר כלי רכב והולכי רגל, לניקוז ולמעבר תשתיות, לחניה, לגינון ולריהוט רחוב.
4.10.2	הוראות
א	חניה אפיון מדרכות - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

	4.10	חניון
	4.11	קרקע חקלאית
	4.11.1	שימושים
		תשמש לגידולים חקלאיים.
	4.11.2	הוראות
	4.12	יער
	4.12.1	שימושים
		יער נטע אדם.
	4.12.2	הוראות
	א	הוראות לתכניות ארציות שימוש ותחזוקה עפ"י תמ"א 22. תא שטח 901 לא יגודר והגישה אליו תישמר חופשית בכל עת.
	4.13	דרך מאושרת
	4.13.1	שימושים
		ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, לניקוז ולמעבר תשתיות, לחניה, לגינון, לתאורה ולריהוט רחוב.
	4.13.2	הוראות
	א	דרכים וחניות רוחב הדרך וקווי הבנין בצידיה יהיו כמסומן בתשריט. א. קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של הדרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המתחמים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס המועצה. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מתחם. ב. אפיון מדרכות - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.
	4.14	דרך מוצעת
	4.14.1	שימושים
		ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, לניקוז ולמעבר תשתיות, לחניה, לגינון, לתאורה ולריהוט רחוב.
	4.14.2	הוראות
	א	דרכים וחניות רוחב הדרך וקווי הבנין לצידיה יהיו כמסומן בתשריט. א. קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של הדרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המתחמים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס המועצה. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים

דרך מוצעת	4.14
<p>פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מתחם. ב. אפיון מדרכות - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.15
שימושים	4.15.1
יעודי הקרקע, הזכויות ומגבלות הבניה יהיו עפ"י התכנית התקפה.	
הוראות	4.15.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
	(6)	(6)	1	2	(5) 9.5	(4) 1.5	(3) 25	40	(1) 280	(1) 50	(2) 50	(1) 180	500	107	מגורים	מגורים		
	(9)	(9)	1	2	(5) 9.5	(8) 1.5	(7) 65	(3)	(1) 280	(1) 50	(2) 50	(1) 180	500	103	מגורים	מגורים		
	(9)	(9)	1	2	(5) 9.5	(4) 1.5	(10) 74	40	(1) 280	(1) 50	(2) 50	(1) 180	500	105	מגורים	מגורים		
	(9)	(9)	1	2	(5) 9.5	(4) 1.5	(11) 31	40	(1) 280	(1) 50	(2) 50	(1) 180	500	104	מגורים	מגורים		
	(9)	(9)	1	2	(5) 9.5	(4) 1.5	(12) 42	40	(1) 280	(1) 50	(2) 50	(1) 180	500	102	מגורים	מגורים		
	(9)	(9)	1	2	(5) 9.5	(4) 1.5	(13) 105	40	(1) 280	(1) 50	(2) 50	(1) 180	500	101	מגורים	מגורים		
(6)	(6)	(6)		1	5		236	55	23750		4750	19000	47498	301A	אירוח כפרי	אירוח כפרי		
(6)	(6)	(6)		1	5			25	2500		(15) 500	(14) 2000	10030.3	301B	אירוח כפרי	אירוח כפרי		
(6)	(6)	(6)		2	(16)			70	80%		20%	60%	42813	704 - 702	מבני משק	מבני משק		
(6)	(6)	(6)		1	(16)			51	55500		5500	50000	109311	701	מבני משק	מבני משק		
(6)	(6)	(6)		2				50	50%		10%	40%	1165	203 - 201, 204A, 204B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)		(17) 2				50	74%	12%	12%	40%	32631	801	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(9)	(9)	(9)		(17) 2				50	46%	8%	8%	25%	32631	801	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
2	2	2		1	6			55	85%	20%	10%	65%	600	506	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
	(9)	(9)		1	6			55	85%	20%	10%	65%	600	507, 501	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
0	0	0		(18) 1	5			100	200%	100%		100%	77	502	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
(9)	(9)	(9)		2				30	30%		10%	20%	14191	603 - 601	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
(9)	(6)	(6)		(17) 2				50	130%	30	20%	80%	1500	401	תעשייה	תעשייה		

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(6)	107	מגורים	מגורים
(9)	103	מגורים	מגורים
(9)	105	מגורים	מגורים
(9)	104	מגורים	מגורים
(9)	102	מגורים	מגורים
(9)	101	מגורים	מגורים
(6)	301A	אירוח כפרי	אירוח כפרי
(6)	301B	אירוח כפרי	אירוח כפרי
(6)	704 - 702	מבני משק	מבני משק
(6)	701	מבני משק	מבני משק
(6)	204A, 204B, 203 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	801	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(9)	801	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(9) 2	506	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(9)	507, 501	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	502	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(9)	603 - 601	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(9)	401	תעשייה	תעשייה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ליח"ד..

(2) ליח"ד..

(3) כפי שבנוי ומתוכנן בתא השטח..

(4) הצפיפות לדונם נטו.

(5) 8 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג משופע.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) כ-65 יח"ד.

(8) הצפיפות לדונם נטו..

(9) כמפורט בתשריט.

(10) כ-74 יח"ד..

(11) כ-31 יח"ד..

(12) כ-42 יח"ד..

(13) כ-105 יח"ד..

(14) כולל אוהלי אירוח גדולים בשטח כולל של עד 1300 מ"ר ושרותים נלווים (רחצה, בישול, הסעדה, התכנסות, אחזקה וכו') בשטח של עד 700 מ"ר..

(15) עבור מצללות, סככות צל.

(16) לפי הנחיות משרד החקלאות..

(17) + מרתף.

(18) + קומת מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא השטח, והכוללת פתרון חניה לפי התקן ותכנית פיתוח.
- ג. היתרי בניה יכללו חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה, והם ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה וחניה ואישורן ע"י רשות התמרור המרכזית.
- ה. תנאי למתן היתרי הבנייה הינו קיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. פתרונות הביוב יתיחסו לאזורי המגורים והמגרשים הציבוריים, וכן לשפכים תעשייתיים וסניטריים.
- ו. תנאי להיתר בנייה למגורים בהרחבה המזרחית של כרמים יהיה חיבור הישוב למט"ש שוקת וביטול המט"ש המקומי.
- ז. הוצאת היתרי בניה למגורים תהיה בד בבד עם תחילת עבודות הקמת תחנת השאיבה וקו הסניקה למט"ש האזורי.
- ח. תנאי להיתרי בניה למתקנים הנדסיים למים ולביוב יהיה אשור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ט. תנאי להיתר בניה עבור הקמה ואיכלוס של רפת הינו בהסדרת פתרון ביוב הכולל חיבור למערכת הביוב האזורית.
- י. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים ולמבנים לבעלי חיים באזור מבני משק יהיה המלצת משרד החקלאות ואישור הרופא (הוטרינר) הממשלתי.
- יא. היתרי הבניה למבני תעשייה, מלאכה וגידול בעלי חיים יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית נגב מערבי שהוסמכה על ידי המשרד. בסמכות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה יהיה לדרוש הכנת מסמכים לבדיקה סביבתית הן למבני גידול בעל חיים והן לתעשייה.
- יב. תנאי למתן היתר בניה הוא בניה משמרת מים.
- יג. היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- יד. תנאי להיתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה הינו הריסת מבנים אלה.
- טו. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש (301A ו-301B) הינו אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי אשר תכלול שלביות וכן התאמה לתקנים הפיזיים.
- טז. תנאי להיתר בניה לתחנת שנאים הינו אישור חברת החשמל.
- יז. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יהיה הכנת איחוד וחלוקה לפי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה לכל שידרש בהתאם לדין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6.2

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על

<p>6.2 עתיקות</p>	<p>10%.</p>															
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום תאי שטח על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. בתאי השטח המיועדים למגורים יבוצעו חניות מרוכזות, אשר יתוכננו בשלב התכנון המפורט. יותר בהן קירוי אשר יבנה מחומרים עמידים וקלים לתחזוקה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>															
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>															
<p>6.5 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="507 792 1262 1025"> <tr> <td>מרחק מציר הקו</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>סוג קו החשמל</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ' / 3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 מ' / 5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' מקיר תחנת שנאים לבית המגורים הסמוך.</p>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל	3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך		6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		<p>6.5</p>
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל														
3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך															
6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו															
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)															
35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)															
<p>6.6 תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. 2. יחול איסור בנייה מעל קוי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת. 3. ניקוז- הקיבוץ מתחייב לבצע את הניקוז ע"י לחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות. תעשה הפרדה של מערכת הניקוז באזור התעשייה והמוסכים ממערכת הניקוז הכללית. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז. 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. 5. סילוק אשפה- באזורי מגורים, בניני ציבור ומוסדות חינוך ייקבעו תחנות לריכוז פסולת במרחק של לא יותר מ- 100 מטר הליכה. פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר. פסולת בניה תועבר לאתר מאושר לפסולת בניה וגרוטאות. פסולת ברת מיחזור תועבר למפעלי מיחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות המקומית. פסולת רעילה (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת מסוג זה. אתר הפסולת "דודאים" ישרת את הקיבוץ. 	<p>6.6</p>															





תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

	<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p> <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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו בסימונים "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יוחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>6.9 סביבה ונוף סימון בתשריט : ציר מיוחד</p> <p>ציר נופי:</p> <p>א. בתוואי הציר המיוחד המסמן ציר נופי, יותרו השימושים הבאים: דרך עפר בעלת חשיבות נופית ו/או תיירותית, דרך יער כמשמעותה בתמ"א 22, דרך חקלאית בעלת חשיבות נופית ו/או תיירותית. בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. הוראות פיתוח: התוויית ציר נופי תתבסס על תוואים קיימים של דרכי עפר, על פי התנאים הפיזיים המקומיים. התוואי ישמור על אגנים חזותיים פתוחים ועל הטופוגרפיה הקיימת ויכלול מינימום עבודות עפר.</p> <p>התוואי יקשור בין מוקדים ואתרים בעלי עניין המצויים לאורכו, בהתאם למופיע בתשריט יעודי הקרקע בתכנית מתאר שטחים פתוחים של בני שמעון ובהתאם לנספח מספר 5 של התכנית הנ"ל: נוף וסביבה.</p> <p>ציר נוף שהינו דרך רכב, יבוצע ברוחב שאינו עולה על 5 מ' ובתוספת שוליים ברוחב 1 מ' לכל היותר מכל צד. הדרך תבוצע ככלל במצעים מהודקים. לא תותר התווייה של הדרך במילוי ולא יותר שפך קרקע במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>תכנית מפורטת לציר נופי תכלול שיקום נופי בין קווי הדיקור של הדרך ועל פי קריטריון של שמירת המבט אל הנוף הפתוח.</p> <p>התוויית ציר נוף בתחום שמורת טבע, שמורת נוף או גן לאומי, תהיה בכפוף להוראות תמ"א 8 על שינוייה.</p> <p>2. הוראות בינוי - לאורך ציר נופי, אפשר שתהיינה רחבות תצפית ונקודות עצירה עם סככות צל, בהתאם לחוות הדעת של המועצה האזורית בני שמעון.</p> <p>מעקות בטיחות יהיו מהסוג המשתלב בנוף כדוגמת: מעקה כבלים, גדר עץ, מחסום בולדרים וכדומה, בהתאם לחוות הדעת של המועצה האזורית בני שמעון.</p> <p>שילוט לאורך הציר יוצב באופן המשתלב עם הסביבה, ובהתאם להנחיית לחוות הדעת של המועצה האזורית בני שמעון.</p> <p>3. קו בניין - על צירי נוף יחול קו בניין של 300 מ' מציר הדרך, למעט בשטחים שמחוץ לגבול</p>

<p>6.9</p> <p>סביבה ונוף סימון בתשריט : ציר מיוחד</p>	
<p>תכנית המתאר לשטחים פתוחים ולמעט בשטחים ל"מבני משק" וביעודי קרקע אחרים שבתחום תכנית זו ובמקומות בהם נקבע אחרת בתכנית המתאר לשטחים פתוחים.</p> <p>לא תותרנה פעולות בנייה בתחום קו הבניין הנ"ל, למעט במקומות בהם נקבע אחרת בתכנית זו ובתכנית מתאר לשטחים פתוחים.</p> <p>4. תשתיות - בתחום קו הבניין לאורך צירי נוף תותר העברת קווי תשתית חדשים בתנאי שיהיו קבורים בתת הקרקע ובתנאי שיעברו במקומות בעלי יכולת שיקום גבוהה ובצמוד למסדרונות תשתית קיימים. ביצוע קווים אלה ילווה בתכנון נופי ויכלול שיקום עבודות עפר. יותר שיקום מפגעי תשתית קיימים.</p> <p>לא תותר הקמת תשתיות מוקדיות חדשות כגון מבני תחמי"ש, מזבלות מקומיות, מכוני טיהור שפכים וכדומה. נקודות איסוף פסולת הכרחיות תשולבנה בנוף והפסולת תפונה בסוף כל יום לאתר סילוק פסולת מוכרז.</p> <p>ניקוז - תכנון הניקוז יעשה באמצעות חומרים טבעיים, ללא בטון גלוי, תוך העדפה לייצוב בצמחיה ועם נספח נופי/סביבתי מפורט, באישור רשות הניקוז.</p>	



<p>6.10</p> <p>ניהול מי נגר</p>	
<p>א. ניהול מי נגר- הבניה תעשה עפ"י הנחיות לבניה משמרת נגר.</p> <p>ב. יש לוודא כי כמות מי נגר שתזרום לנחל חברון תוכל לזרום באופן חופשי במעברי מים.</p> <p>ג. בניה משמרת מים:</p> <p>1. תשמר רמת ניקיון גבוהה, הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים.</p> <p>2. יש לקרות שטחים המיועדים לתעשייה קלה, מטבחים ושטחים נוספים בעלי פוטנציאל זיהום, למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה.</p> <p>3. נגר עילי פוטנציאל לזיהום יוזרם למערכת הניקוז, לאחר טיפול קדם ועמוד בכללי שפכי מפעלים, 2011.</p> <p>4. בשטחים אשר אין בהם פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי ומי תהום יש לבנות בניה משמרת מים ע"פ ההנחיות להלן: במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחדירתם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירבוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים ומניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה. ניתן להזרים הנגר העילי ולהחדירו לתת הקרקע בשצ"פ או שטח חקלאי סמוך.</p> <p>5. התכנית תבוצע על פי תמ"א 34 ב'4. בהיתרי הבניה יובטחו אמצעים להגברת לחלוח. במגרשים לבניה תילקח בחשבון השארת חלק מהמגרש לגינון או לניקוז לצורך בהחדרת מי נגר עילי לקרקע ויותקנו אמצעים להגברת החלחול.</p>	



<p>6.11</p> <p>סקר סייסמי</p>	
<p>יש לבצע קידוחים ולמדוד מהירויות גלי גזירה בקידוחים, כפי שמפורט בגוף הדו"ח הסייסמי, בכדי לקבוע את סוג ה"קרקע". סוגי ה"קרקע" עבור חישובי תאוצות ספקטראליות, נקבעים לפי המאפיינים של הסלעים ב-30 המטרים העליונים.</p> <p>אם במהלך העבודות יתגלו תופעות מקומיות שלא נזכרו בדו"ח זה, יש להתייעץ עם איש מקצוע/גורם מקצועי הרלוונטי לענין זה, על משמעותן לגבי סיכונים סייסמיים.</p>	

6.12

בטחון ובטיחות

בהיקף ההרחבה המתוכננת, בתחום רצועת השצ"פ, תבוצע דרך היקפית ולצידה תוקם גדר בטחון - כל אלה עפ"י הוראות פיקוד העורף.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	שלבי ביצוע	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

