

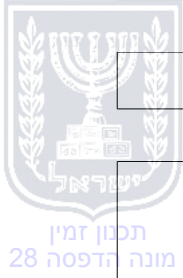
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0549253

כרם שלום - הרחבה של 100 יח"ד

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא להוסיף 100 מגרשי מגורים ולהוסיף גם שטחים למבני ציבור לחיזוק האוכלוסייה הקיימת ולקליטת משפחות צעירות וחדשות.

חישוב מגרשי המגורים :

להלן חישוב מגרשי המגורים עפ"י תכניות מאושרות :
בתכנית מפורטת מס' 3/225/03/7 : 92 מגרשי מגורים

סה"כ מגרשי מגורים במצב מאושר : 92.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית כרם שלום- הרחבה של 100 יח"ד

מספר התכנית 651-0549253

1.2 שטח התכנית 701.647 דונם

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	נגב מערבי
קואורדינאטה X	131700
קואורדינאטה Y	570700

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: כרם שלום

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ כרם שלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100305	מוסדר	חלק	7-8	1-4, 9-10, 12, 17, 27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 /225 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /225 /03 /7 ממשיות לחול.	6402	3428	17/04/2012
4 /225 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /225 /03 /7 ממשיות לחול.	6491	741	01/11/2012
תמא/ 10 /ד /10	ללא שינוי	תכנית זו אינה משנה את המפורט בה וכל הוראות תכנית תמא/10/ד/10 ממשיות לחול.	6189	2086	17/01/2011
664 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /664 ממשיות לחול.	1611		19/03/1970



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קובי זיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		קובי זיק		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		קובי זיק		תשריט מצב מוצע 1	לא
סקר סייסמי	רקע		13	30/01/2019	עמוס שירן	11: 33 02/04/2019	סקר סייסמי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	20/05/2019	קובי זיק	03: 56 20/05/2019	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	74	20/01/2019	אמיר אבישי	11: 02 02/04/2019	דוח מים וביוב ונספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	02/09/2020	קובי זיק	07: 21 03/09/2020	נספח בינוי	לא
דרכים	מנחה	1: 1000	1	14/05/2019	אלי שורץ	19: 34 15/05/2019	נספח תנוחה ועבודות עפר	לא
ניהול מי נגר	מנחה		22	14/04/2019	אלעזר במברגר	10: 32 15/04/2019	נספח ניהול וניקוז נגר עילי	לא
סביבה ונוף	מנחה		5	21/04/2019	קרן אורקין	10: 13 30/04/2019	נספח נוף- דוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	01/05/2019	קרן אורקין	10: 45 01/05/2019	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 1250	1	01/05/2019	קרן אורקין	10: 44 01/05/2019	נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	14	21/04/2019	ניסים פינס	10: 15 30/04/2019	נספח שימור עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	09/04/2017	אלי שורץ	19: 41 15/05/2019	חתכים לאורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	14/05/2019	אלי שורץ	19: 34 15/05/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	27/07/2017	משה פלוס	11: 58 30/04/2019	נספח מצב מאושר	לא

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
	פרטי			קיבוץ כרם שלום	כרם שלום	(1)		08-6262666	08-6262640	keremshalo m10@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הנגב 8546000.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888		

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שער העיר, ירושלים.

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	קובי זיק	49910004	"מקצב אדריכלים"	ירושלים	(1)	4	02-6455015		kobyzik@gm ail.com
מהנדס מים, ניקוז וביוב	יועץ תשתיות	אמיר אבישי	56039894	אפיק הנדסה	עומר	(2)	6	08-6288060		mahod@mah od.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(3)		04-9088700		Karen@yaad-arc.co.il
הידרולוג	יועץ	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(4)	39	03-6356858		office@hydromodul.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	ניסים פינס	51776995	אגרו אפ	בית חנן	(5)	23	03-9675499		ptreesn1@013.net.il
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	(6)	6	03-9627082		ronen@hf-mapping.co.il
מהנדס תנועה, דרכים וחניה	יועץ תחבורה	אלי שורץ	72243	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	(7)	4	08-6288060		mahod@mahod.co.il
יועץ סיסמי	יועץ	עמוס שירן	101145	עמוס שירן	יקנעם (מושבה)	(8)		072-2506100		amoshiran@gmail.com

(1) כתובת: יד חרוצים 4 קומה 2.

(2) כתובת: רח' הגורן 6, עומר.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.

(4) כתובת: רח' ירושלים 39, קרית אונו, ת.ד. 895.

(5) כתובת: רח' המייסדים 23, בית חנן, ת.ד. 131.

(6) כתובת: רח' נח מוזס 6, ראשון לציון.

(7) כתובת: יהודה הנחתום 4.

(8) כתובת: רח' מעלה הבנים, יקנעם (מושבה), ת.ד. 403.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 לתוספת מגרשי מגורים ופיתוח של קיבוץ כרם שלום הכוללים הוספה ושינוי ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1. תוספת של 100 יח"ד מעבר ל-92 היחידות המאושרות בישוב.

2. שינוי יעוד ממגורים למבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.

3. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים.

4. שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים, למבני משק, לאחסנה ולשטח ציבורי פתוח.

5. הוספת הייעודים למגורים, לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, למתקנים הנדסיים, לחניות, לשטח ציבורי פתוח ולשטח פתוח.

6. הסדרת דרכים ושבילים לקיבוץ וכן רצועה היקפית לסידורי ביטחון.

7. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100 - 1
אחסנה	104
מתקנים הנדסיים	102
מבני משק	105
מבנים ומוסדות ציבור	103
שטחים פתוחים	229 - 227
שטח ציבורי פתוח	230, 226 - 200
דרך מאושרת	317, 316
דרך מוצעת	321 - 318
שביל	315 - 300
חניון	331 - 322
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	405, 404, 402 - 400
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	319
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	405
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	230, 205 - 203, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	227
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק תחנת השנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	402
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	212, 209, 203
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	317
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	321
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	102
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	229, 227
דרך /מסילה לביטול	אחסנה	104
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	317, 316
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	321
דרך /מסילה לביטול	חניון	329, 328
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	405, 400
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	105
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	59, 50, 49, 38 - 35, 28, 27, 15, 4, 3
דרך /מסילה לביטול	שביל	313, 310, 307, 305, 302, 300
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	230, 215 - 210, 207, 205, 203 - 200
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	228, 227
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	321
הנחיות מיוחדות	חניון	323, 322
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	22 - 9
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	202, 200
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	321
הנחיות מיוחדות ב	חניון	322
הנחיות מיוחדות ב	מגורים א'	14 - 1
הנחיות מיוחדות ב	שביל	303, 302
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	317
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	321, 319, 318
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	327 - 322
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	402, 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	100, 72, 70, 48, 46, 24, 22, 8
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	315 - 300
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	204, 206, 207, 209, 211, 214, 215, 217, 219, 221, 222, 224, 225
לשימור	שטח ציבורי פתוח	205
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	317, 316
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	321 - 318
רצועה לתכנון (פוליגונית)	חניון	331 - 322
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	405, 404, 402 - 400
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	103
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	100 - 1
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מתקנים הנדסיים	102
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שביל	315 - 300
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	230, 226 - 200
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים	229 - 227
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	14,930	2.13
דרך מאושרת	5,180	0.74
דרך מוצעת	50,536.29	7.20
מבני משק	190,430	27.14
מבנים ומוסדות ציבור	20,000	2.85
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	17,080	2.43
מגורים א'	137,120	19.54
מתקנים הנדסיים	400	0.06
ספורט ונופש	9,100	1.30
קרקע חקלאית	5,660	0.81
שטח ללא תכנון מפורט	159,440	22.72

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.52	59,810	שטח ציבורי פתוח
0.20	1,390	תחנת תדלוק
4.36	30,570	תעשייה
100	701,646.29	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.11	782.96	אחסנה
2.58	18,113.93	דרך מאושרת
3.21	22,508	דרך מוצעת
0.93	6,531.15	חניון
66.77	468,484.37	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.01	81.82	מבני משק
0.36	2,510.22	מבנים ומוסדות ציבור
9.41	66,059.49	מגורים א'
0.08	526.74	מתקנים הנדסיים
2.36	16,557.07	שביל
4.55	31,895.84	שטח ציבורי פתוח
9.03	63,339.54	שטחים פתוחים
0.61	4,255.1	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	701,646.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

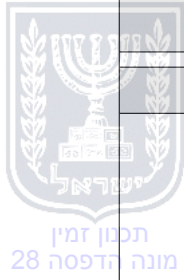
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>באזור זה תותר בניה למגורים, מחסנים, ממד"ים.</p> <p>(1) גגות</p> <p>תותר בניית גגות משופעים או משולבים. גובה מירבי לגגות שטוחים יהיה 7.5 מטרים ממפלס הכניסה.</p> <p>גובה מירבי לגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים ממפלס הכניסה.</p> <p>(2) מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתף. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. חלל בגובה העולה על 2.21 מ' ייחשב מבחינת חישוב אחוזי בנייה כשטח עיקרי. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. כניסה למרתף תותר מתוך יח"ד בלבד.</p> <p>(3) מחסנים</p> <p>מחסנים בנויים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.49 מ'. תותר הצבת מחסנים טרומיים בצמוד לבנין.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פסולת תפונה לאתר מורשה כדין.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>יש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה על הגשת בקשה להיתר בניה עבור מבנים במגרשי המגורים המסומנים בתשריט ב"הנחיות מיוחדות", על-מנת שהמשרד יוכל לעדכן את תדירות המדידות הנדרשות מחברת הסלולר.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בנייה עבור מבנים במגרשי המגורים המסומנים בתשריט ב"הנחיות מיוחדות ב", יש ליידיע את המשרד להגנת הסביבה כי מוגשת בקשה להיתר במרחק של 50 מ' מאנטנה סלולרית פעילה. בהתאם לנהלים העדכניים במשרד להגנת הסביבה, חברת הסלולר תכין דו"ח סיכונים עדכני ובהתאם לתוצאות ככל ויידרש, המשרד ידרוש שינוי במיקום או שינויים תפעוליים על מנת לוודא עמידה בספים המחמירים הנדרשים. במידה ואנטנת התקשורת הסלולרית תועתק מהמקום ויופסק השימוש בה, הוראות סעיף זה לא יחולו על המגרשים הנ"ל.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור וחינוך, כגון: גני ילדים, פעוטונים, מועדון, מבני תרבות, מוסדות בריאות, מבני דת, צרכנייה, מיגונית ציבורית וכד'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי

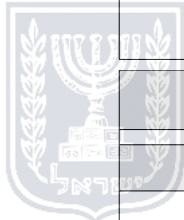
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>1. מרתפים תותר הקמת מרתפים שלא יחרגו מגבולות המבנה. גובה פנימי מירבי: 2.49 מ'. 2. חלוקת מגרשים תותר חלוקת השטח למגרשים, לאחר עריכת תכנית איחוד וחלוקה לכל תא שטח ואישורה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד:</p> <p>1. להקמת מבנים לצרכי ציבור וחינוך, כגון: גני ילדים, פעוטונים, מועדון, מבני תרבות, מוסדות בריאות, מבני דת, צרכנייה, מיגונית ציבורית וכד'.</p> <p>2. להקמת מבני תעסוקה, כגון: חדרי סטודיו, מזכירות המושב, משרדים וכד'.</p> <p>3. להקמת מבני מסחר שאינם פוטנציאל ליצירת מטרדי ריחות ורעש, כגון: מרכולית, מעדנייה, צרכנייה וכד'.</p> <p>4. להקמת מתקנים הנדסיים קטנים והצבת מתקני מיגון (מיגונית/אחר) בהתאם לשיקול הוועדה המקומית.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. מרתפים תותר הקמת מרתפים שלא יחרגו מגבולות המבנה. גובה פנימי מירבי: 2.49 מ'. 2. חלוקת מגרשים תותר חלוקת השטח למגרשים, לאחר עריכת תכנית בינוי לכל תא שטח ואישורה ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>4.3.2</p> <p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>1) השטח מיועד לפיתוח אינטנסיבי ובו יותרו פעולות כגון שתילה, התווית שבילים, טיפול ואחזקת צמחייה והעברת קווי תשתית. 2) תותר הקמת מבני שנאים (תחט"פ) ומתקני חשמל וכו' בתיאום עם הוועדה המקומית. 3) תותר בו הקמת מתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול הוועדה המקומית, הצבת מיגוניות, מתקני פסולת ציבוריים, התווית שבילים ושטחי חניה, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון ונטיעות. 4) תותר הצבת מרכיבי ביטחון כגון: גידור, תאורה, שבילי ביטחון, גדר ביטחון וכל מרכיב אחר אשר יידרש בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו. 5) תותר סלילת שבילים לאופניים. 6) תותר התקנת מתקני הצללה, מתקני משחקים, ריהוט גן וכו'. 7) תותר הקמה של מתקנים לטיפול והשהיית נגר.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הקמת חדרי שנאים תהיה עפ"י הנחיות חב' חשמל ובאישורה, במרחק מזערי של 10.0 מ' ממבני מגורים. 2. מיקום מדויק של מבני שנאים (תחט"פ) יקבע בתכנית בקשה להיתר בניה, יותר שינוי מיקום</p>	<p>א</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
	המבנים לשיקול ובסמכות מהנדס הועדה המקומית.
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>א. השטח מיועד לפיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>ב. תותר בו, בהתאם לשיקול הועדה המקומית, הצבת מתקני מיגון ומיגוניות, מתקני פסולת ציבוריים, התווית שבילים, שבילי אופניים ושטחי חנייה, העברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים, גינון ונטיעות.</p> <p>ג. תותר התקנת מתקני הצללה ומתקני נופש ומשחק.</p> <p>ד. תותר הצבת מרכיבי ביטחון בהיקף הישוב כגון: גידור, תאורה, גדר ביטחון וכל מרכיב אחר אשר יידרש להנחיות העורף ובאישורו.</p> <p>ה. תותר הקמה של מתקנים לטיפול והשהיית נגר.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הקמת חדרי שנאים תהיה עפ"י הנחיות חב' חשמל ובאישורה, במרחק מזערי של 10.0 מ' ממבני מגורים.</p> <p>2. מיקום מדויק של מבני שנאים (תחט"פ) יקבע בתכנית בקשה להיתר בניה, יותר שינוי מיקום המבנים לשיקול ובסמכות מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	תא השטח 102 מיועד להקמת תחנת סניקה לקראת תיעול מי שפכים לפתרון הקצה האזורי.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>(1) במגרש 102 תותר הקמת מבנים ומתקני שאיבה למערכות ביוב ומתקנים נילוויים. כמו כן, יותר מעבר של קווי תשתית.</p> <p>(2) במגרש 102 יש לשמור על מרחק מזערי של 75 מ' לפחות מתחנת הסניקה ליחידות המגורים.</p> <p>(3) מתקן משאבת הסניקה יבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	מיועדת לתנועת כלי רכב, התוויית מדרכות להולכי רגל, הסדרת מקומות חניה, נטיעת עצים, שבילי אופניים, הצבת עמודי תאורה ומיקום מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים ומבנה שומר.
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>(2) תותר הקמת תחנות הסעה רגילות ו/או מוגנות ומבני שער, בגודל כנדרש לכמות הנוסעים ולמעבר.</p> <p>שטחם לא יכללו בזכויות הבניה. איפיונם האדריכלי יהיו בסמכות הועדה המקומית ובאישורה.</p> <p>(3) תותר התקנה של מתקני אשפה ומיחזור עיליים ויוסותרו ע"י מסתור מתאים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p>



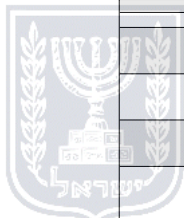
4.7	דרך מאושרת
ב	הוראות פיתוח תותר העברת מערכות תשתית.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	מיועדת לתנועת כלי רכב, התוויית מדרכות להולכי רגל, הסדרת מקומות חניה בתחום הדרך, נטיעת עצים בתחום הדרך, הצבת עמודי תאורה ומיקום מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים.
4.8.2	הוראות
א	אדריכלות (1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. (2) תותר הקמת תחנות הסעה רגילות ו/או מוגנות ושערים, בגודל כנדרש לכמות הנוסעים. שטח התחנות לא ייכלל בזכויות הבניה. איפיונם האדריכלי יהיו בסמכות הוועדה המקומית ובאישורה. (3) תותר התקנה של מתקני אשפה ומיחזור עיליים ויוסותרו ע"י מסתור מתאים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח תותר העברת מערכות תשתית.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	1. מיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים. 2. ישמש מעבר לרכבי חירום ושירות ולצרכי העמסה ופריקה מאיזור המגורים. 3. תותר הצבת עמודי תאורה ומתקני אשפה ומיחזור ציבוריים.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תותר העברת מערכות תשתית.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	שטח זה מיועד לחניון עילי עבור חנייה ציבורית לרכבים פרטיים.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תותר העברת מערכות תשתית ומתקני תשתית כגון תאורה, מצלמות וכד', מעבר לכך לא תותר בניה כלשהי.
4.11	מבני משק
4.11.1	שימושים
	האזור נועד למבנים ופעילויות בענפים משקיים, לרבות משק ילדים, ענפים חקלאים, גידול בעלי חיים (רפת, לול) ומבנים המשרתים את הפעילות המשקית, מורשים ומאושרים על-פי כל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

<p>4.11</p>	<p>מבני משק</p> <p>תותר הקמת סככות מיון ואריזה, אחסנה, אזור לטיפול במיכון החקלאי, עבוד ראשוני בתוצרת חקלאית, וכן אחסנת מזון לבע"ח.</p> <p>יותר בנוסף שימוש להקמת מתקן פוטו וולטאי, לרבות המבנים והמתקנים הנלווים כגון תשתיות להולכת אנרגיה, חיבורים לרשת החשמל ומתקנים נלווים, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות תפעוליות. הספק יהיה עד 9.8 מגוואט.</p>
<p>4.11.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבני משק יוקמו ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. באזור מבני משק תשמר רמת ניקיון נאותה הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים עוד בטרם יהוו מפגע סביבתי.</p> <p>ג. פרש בעלי חיים משטח התכנית, יסולק ויטופל בהתאם לתקנות ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מבני המשק יצוידו בכל האמצעים הטכנולוגיים והתשתיות הנדרשות על מנת להבטיח כי יימנעו מפגעים סביבתיים מכל סוג.</p> <p>ה. במוסך- אזור לטיפול במיכון חקלאי, תותקן מערכת הפרדת שומנים ודלק ממי נגר נקיים. במידה ומי הנגר זוהמו בשמנים ו/או דלקים אין להזרים למערכת הניקוז והן יקלטו ע"י תעלות לתוך בור ויטופלו בנפרד. פינת השמנים תופעל תחת קורת גג, כך שלא ייגרם זיהום מי נגר.</p> <p>ו. לא תותר הקמת שימושים רגישים של מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ז. במחסן- אחסנת חומרי הדברה תיעשה בתוך מאצרות. שטיפת חומרי הדברה ודשנים בפינת "שטיפת המרססים", תיעשה רק לאחר שתותקן באתר חגורת בטון היקפית ומי שטיפה ינוקזו לבור שיקוע אטום לחלחול. מי בור השיקוע ישאבו בהתאם לצורך, לאתר מוסדר בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>ח. תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שיטפונות.</p> <p>ט. חייבה הקמת המתקן הפוטו וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>י. המתקן הפוטו וולטאי יעמוד בדרישות רשות החשמל לעניין ייצור החשמל.</p> <p>יא. המתקן יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין ההשפעה הסביבתית בכל הנוגע לקרינה, השתלבות נופית, אי מניעת קיום השימושים החקלאיים.</p> <p>יב. פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר.</p> <p>יג. הפעילות הכרוכה בהפעלתו של המתקן הפוטו וולטאי לא תמנע את השימוש היעיל והשוטף של מבני המשק בכל תחום התכנית ובשטחים הסמוכים לה.</p> <p>יד. עמודי החשמל ימוגנו במידת הצורך נגד התחשמלות של דורסים.</p> <p>טו. גידור המתקן ייעשה באופן שימנע כניסת בעלי חיים ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>טז. יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן.</p> <p>יז. תותר הקמת גדר היקפית, שער/י כניסה, אמצעי מיגון ואבטחה וכיו"ב.</p> <p>יח. לא יוקמו קווי הולכת חשמל חדשים. במידת הצורך הקו הקיים ישודרג או יוחלף.</p> <p>יט. מתקן פוטו וולטאי יוקם בהתאם לסעיפים 8-10 להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
<p>4.12</p>	<p>אחסנה</p>
<p>4.12.1</p>	<p>שימושים</p>



4.12	אחסנה
	אזור זה נועד כשטח השלמה לאזור ההחסנה הצמוד.
4.12.2	הוראות
א	אדריכלות (1) גובה המבנים המירבי יהיה 10 מטר למעט סילוסים אשר גובהם יתואם עם צה"ל. (2) לא תותר אחסנה של דלקים מכל סוג וכן לא תותר אחסנה של חומרי ריסוס והדברה.
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	השימושים בשטחים הכלולים בתאי שטח 400-405 ימשיכו לחול בהתאם לתכניות התקפות בתחומן. להלן מספרי התכניות התקפות בתאי השטח 400-405 : תכנית 3/225/03/7 תכנית תמא/10/ד/10 תכנית ד/664 להלן מספר התכנית התקפה בתא שטח 405 בלבד : תכנית 4/225/03/7
4.13.2	הוראות
א	הוראות בינוי ההוראות בשטחים הכלולים בתאי שטח 400-405 ימשיכו לחול בהתאם לתכניות התקפות בתחומן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	45	305	30		(1) 50	225	660	100 - 1	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	12		60	2425	175		450	1800	4000	101	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	12		60	325	25		50	250	500	101	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9		50	1500	125		125	1250	2500	103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	1	4.5		20	200		100		100	500	102	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(6)	(6)	(6)	(6)	1	1	4.5			90		(5) 60		(4) 30	200	- 200 209, 207 , 219 - - 222 226, 223	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)	(6)	1	1	4.5			90		(5) 60		(4) 30	600	- 227 229	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים

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) מתוכם יהיה מיועד עבור ממ"ד בשטח מירבי של 12.5 מ"ר או עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

(2) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.

(3) כמפורט בתשריט.

(4) מיועד עבור מבני שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים, מיגוניות, ובנוסף יותרו סככות הצללה, מיחזוריות וחדרי אשפה.

(5) עבור חדר השנאה תת קרקעי.

(6) מיקום בהתאם לשיקול ובאישור מהנדס הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בנייה להרחבת המגורים הנו חיבור כרם שלום בפועל למט"ש האזורי חולית וביטול המט"ש המקומי.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה באזורים: מבנים ומוסדות ציבור, יהיה אישור תכנית בינוי למגרש ע"י הוועדה המקומית אשר בה יקבעו מיקום המבנים במגרש, מפלסי הכניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות נכים/מוגבלים, חניית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים ופיתוח השטח.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.</p> <p>ה. מתן היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות לשטח המגורים המוצע, ע"י רשויות התמרון.</p> <p>ו. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתרי בניה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ח. תאום תא שטח 102 "מתקנים הנדסיים" עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ט. תנאי לתחילת עבודות פיתוח יהיה חיבור הקיבוץ למט"ש חולית.</p> <p>י. תנאי להיתר ראשון בשכונת ההרחבה הוא שיקום בריכות החמצון הישנות לפי תכנית ביצוע שתואם עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.2	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.3	חניה
	<p>1. החניה למגורים תהיה בתחום השטח המסומן בתשריט בייעוד חניון בתאי שטח 322-326, 328-331 וע"פ תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>2. החניה למבנים ומוסדות ציבור תהיה בתחום המגרש.</p> <p>3. החניה לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תהיה בתא שטח 327.</p>
6.4	תשתיות
	<p>א. תשתיות:</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות. מערכות עיליות קיימות ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, הקמת מערכות חדשות או תוספת למערכות קיימות יהיו על-פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת הביוב המרכזית של קיבוץ כרם שלום. שפכים יטופלו ע"י פתרון קצה למט"ש חולית לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>1. יש להשאיר שטח ניקוז לזרימת מי נגר.</p> <p>3. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון),</p>

תשתיות	6.4
<p>התשס"ג, 2003, מפלס ה-0.00 של הבתים יהיו מורמים מעל פני השבילים ב 30 ס"מ לפחות. 4. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף ההרחבה יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול). ד. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטוּרד לסביבה.</p>	
חשמל	6.5
<p>א. כללי: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בנייה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בנייה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח. ב. רשת עילית מתח נמוך וגבוה 0.4/22/33 ק"ו (1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים. (2) מרחקי בניה מותרים: מרחקי הבנייה (מרחקים אופקיים מינימאליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן: רשת מתח נמוך- תיילים חשופים 3.00 מ' רשת מתח נמוך- תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ) 2.00 מ' רשת מתח גבוה- תיילים חשופים 6.00 מ' רשת מתח גבוה- תיילים מבודדים 6.00 מ' ג. רשת תת קרקעית (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים (2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים. ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל תוך 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או היעדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש). בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה לכבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד של חברת החשמל הקרוב למקום העבודה. ה. המרחקים המינימאליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן: צינור מים קרים: כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 1.0 כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 0.5 כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 0.5 צינור מים חמים או צינור קיטור: כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 2.0 כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 1.0 כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 1.0 צינור ביוב: כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 1.0 כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 0.5</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>כבלים מ.ג. עד 1000 וולט : 0.5</p> <p>צינור גז או חומר דליק אחר* :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 2.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 1.5</p> <p>כבלים מ.ג. עד 1000 וולט : 1.5</p> <p>כבל תקשורת :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. עד 1000 וולט : 0.3</p> <p>* מיכלי גז מיטלטלים יותקנו במרחק של 70 ס"מ לפחות מפילר מונים.</p>	
<p style="text-align: right;">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p style="text-align: right;">עתיקות</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית/ חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>א. עצים לשימור : לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי הבניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר הבניה.</p> <p>ב. עצים להעתקה : ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>ג. עצים לכריתה : ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרה שבו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	

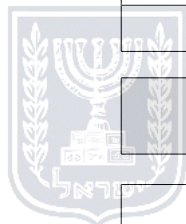
<p>6.9 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.11 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.11</p>
<p>א. נדרש להבטיח את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. ב. גינון ונטיעות יתוכננו בעדיפות למיני צמחים מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים לפי הנחיות רט"ג.</p>	
<p>6.12 בניה ירוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. פיתוח נופי- יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב'). ב. מוסדות ציבור - התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p>	
<p>6.13 איכות הסביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה- פיתוח סביבתי במימשק עם השטחים הפתוחים יבוצעו בתיאום עם רט"ג בדגש על מניעת זיהום אור.</p>	
<p>6.14 ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
<p>במגרש יהיו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרשים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p>6.15 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 100,000 מ"ק ומעלה עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p>	
<p>6.16 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.16</p>
<p>לא יוקמו מבנים לגידול בעלי חיים במרחק הקטן מ-100 מ' משטח המיועד למגורים. הקמת או הסדרת מבנים לגידול בעלי חיים מותנה בבדיקת השפעות סביבתיות לבחינת השפעות הריח ומזהמים על המגורים. סקר פיזור ריחות ומזהמים יועבר לבדיקת היחידה הסביבתית נגב מערבי וככל שיידרש יותקנו אמצעים למניעת ריחות ומזהמים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יחידות הדיור הממוקמות בחלק הקרוב לקיבוץ הקיים עד לשביל המרכזי בתא שטח מספר 300	
2	יתר יחידות הדיור	שיווק 70% מהמגרשים בשלב אי

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28