

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0814434

שינוי גודל מגרש מזערי, קיבוץ כרמים

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

לקיבוץ כרמים יש תכנית מאושרת מס' 625-0183616, בה נקבע גודל מגרש מזערי כגודל הכללי של תאי השטח ביעודי הקרקע : 'מבני משק', 'מבנים ומוסדות ציבור', 'אירוח כפרי', 'ספורט ונופש' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור'.

בקביעה זו אינה מאפשרת חלוקת המגרשים לתאי שטח קטנים יותר.

תכנית זו משנה את ההוראה לעניין השטח המזערי למגרש, קובעת זיקת הנאה למגרש 204B, ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', מתקנת את קוי הבניין ומשנה הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות (מוסיפה קומה - ביעוד 'אירוח כפרי').



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי גודל מגרש מזערי, קיבוץ כרמים

מספר התכנית 625-0814434

1.2 שטח התכנית 420.402 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (7)

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 בני שמעון

קואורדינאטה X 192036

קואורדינאטה Y 582383

### 1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ כרמים, מערבית לישוב מיתר, מערבית לכביש 60

### 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

שכונה

לי"ר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100864	מוסדר	חלק	22	5-9, 12-15, 18-21, 23, 25-26, 28-29, 35-37, 39-40
100865	מוסדר	חלק		3-5

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

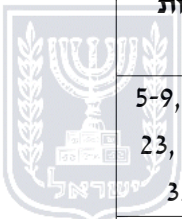
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
625-0183616	204A, 204B, ,801 ,701 ,603 - 601 ,203 - 201 ,103 301A, 301B

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/11/2017	1775	7630	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 625-0183616 ממשיכות לחול.	שינוי	625-0183616



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח זכויות בניה מאושרות	14: 16 23/06/2020	יואב אבריאל	23/06/2020	4		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מצב מאושר	09: 53 03/06/2020	יואב אבריאל	03/06/2020	1	1: 1250	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
מורשה חתימה	אחר	מוטי כוגיסטה		קיבוץ כרמים	כרמים	(1)		08-6957100	08-6957107	meshek@kr amimk.co.il
מורשה חתימה	אחר	שאול רביד		קיבוץ כרמים	כרמים	(2)		08-6597111	08-6957107	meshek@kr amimk.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.נ. הנגב 48963.

(2) כתובת: ד.נ. הנגב 84963.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.pla nning@gmail .com
מודד מוסמך	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אור	נתניה	הבונים (1)	22	072-3975333	09-8650086	yarivc@ofek- air.com

(1) כתובת: א.ת. החדש, נתניה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

שינוי גודל מגרש מזערי ביעודי קרקע: מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, אירוח כפרי, ספורט ונופש ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שינוי קוי בניין וקביעת זיקת הנאה, בקיבוץ כרמים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, בהתאם לסעיף 62א' (א) (7)

2. שינוי קוי בניין בהתאם לבינוי קיים, בהתאם לסעיף 62א' (א) (4)

3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות המותר, ביעוד קרקע 'אירוח כפרי', בהתאם לסעיף 62א' (א) (4)

4. קביעת זיקת הנאה, גישה לתא שטח 204B, בהתאם לסעיף 62א' (א) (19)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבני משק	704 - 701
מבנים ומוסדות ציבור	204A, 204B, 203, 201
אירוח כפרי	301A, 301B
ספורט ונופש	603 - 601
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבני משק	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	204B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	57,528	13.68
מבני משק	243,256	57.86
מבנים ומוסדות ציבור	38,402	9.14
ספורט ונופש	48,552	11.55
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	32,664	7.77
<b>סה"כ</b>	<b>420,402</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	57,527.96	13.68
מבני משק	243,255.43	57.86
מבנים ומוסדות ציבור	38,402.08	9.13
ספורט ונופש	48,551.95	11.55
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	32,664.15	7.77
<b>סה"כ</b>	<b>420,401.59</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבני משק</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>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.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תכנון מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לרבות הנחיות הרופא (הווטרנר) הממשלתי.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 701 בלבד.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>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.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></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 ייחשב כשטח שירות ויכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף:</p> <p>1. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים 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 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. 4. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב. 5. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר. 6. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p>

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
<p data-bbox="1141 174 1276 203">זיקת הנאה</p> <p data-bbox="774 219 1276 297">סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב ישמר מעבר פתוח לרכב.</p>	ב
<b>אירוח כפרי</b>	<b>4.3</b>
<p data-bbox="1157 432 1276 461">שימושים</p> <p data-bbox="159 477 1276 600">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.</p> <p data-bbox="159 616 1276 694">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.</p>	4.3.1
<p data-bbox="1181 712 1276 741">הוראות</p>	4.3.2
<p data-bbox="1157 757 1276 786">אדריכלות</p> <p data-bbox="159 801 1276 981">יחידות האירוח יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p data-bbox="159 902 1276 981">הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום, ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.</p>	א
<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.4</b>
<p data-bbox="1157 1108 1276 1137">שימושים</p> <p data-bbox="159 1153 1276 1366">אזור שנועד למבני ומתקני ספורט לסוגיהם, כגון ספורט אתגרי, רכיבה ושרותים נלווים, בריכת שחיה וחדרי מכונות ושרותים, וכן שטחי חניה.</p> <p data-bbox="742 1243 1276 1272">תא שטח מס' 603 מיועד בעיקר לבריכת שחיה.</p> <p data-bbox="422 1288 1276 1317">תא שטח מס' 602 מיועד בעיקר לאורוה ומועדון רכיבה ומתחם לפיינטבול.</p> <p data-bbox="486 1332 1276 1361">תא שטח מס' 601 מיועד למתקני ספורט כגון מגרשי ספורט וביתנים.</p>	4.4.1
<p data-bbox="1181 1388 1276 1417">הוראות</p>	4.4.2
<p data-bbox="1157 1433 1276 1462">אדריכלות</p> <p data-bbox="159 1478 1276 1601">מגרשי הספורט ומתקני הספורט השונים, כולל מבני העזר למיניהם, יתכננו ויבוצעו בהתאם לתקני הספורט הנכונים לזמן הוצאת היתרי הבניה.</p> <p data-bbox="981 1579 1276 1608">יותר קרוי בריכת השחיה.</p>	א
<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<p data-bbox="1157 1740 1276 1769">שימושים</p> <p data-bbox="383 1785 1276 1814">אזור זה נועד לבניית מבנים המשלבים שימושים ציבוריים ותעסוקתיים, כגון:</p> <ol data-bbox="159 1830 1276 2130" style="list-style-type: none"> <li>מוסדות ומשרדים.</li> <li>שרותי דואר ושירותי משרד לתושבים ולבעלי מקצועות חופשיים.</li> <li>מוסדות בריאות.</li> <li>מועדונים.</li> <li>חנויות וגלריות, סטודיו לאמנים ושרותים נלווים.</li> <li>שרותי תיירות, לרבות תצוגות ותערוכות, כינוסים וסדנאות, מכירת מוצרים מקומיים, התארגנות ויציאה לסיורים, טיפולי בריאות אלטרנטיביים וכד'.</li> </ol>	4.5.1

4.5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	7. מבנה לתחנת טרנספורמציה, מערכות תשתית תת-קרקעיות ומחסן גינון.
4.5.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מרתף-מוותרת 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"> <li>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ויקבעו עפ"י ההנחיות המרחביות של מ.א. בני שמעון.</li> <li>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.</li> <li>3. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</li> <li>4. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו איורו מפולש ככל הניתן.</li> <li>5. בחזית המגרש יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה.</li> <li>6. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



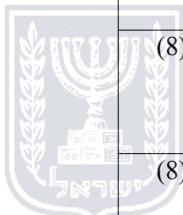
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)		2	9.5	236	55	23750 (1)			4750	19000	500	47497.7	301A	אירוח כפרי	אירוח כפרי
(2)	(2)		2	9.5	(5)	25	(1) 2500			(4) 500	(3) 2000	500	10030.2	301B	אירוח כפרי	אירוח כפרי
(2)	(2)		1	(6)		51	) 55500 (1)			5500	50000	500	109310.4	701	מבני משק	מבני משק
(2)	(2)		2	(6)		70	80%			20%	60%	500		- 702 704	מבני משק	מבני משק
(2)	(2)		2			50	50%			10%	40%	500		203, 201 204A, 204B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		2			30	30%			10%	20%	500		- 601 603	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(8)	(8)	1	(7) 2			50	64%	12%		12%	40%	500	32664.1	801	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	1	(7) 2			50	41%	8%		8%	25%	500	32664.1	801	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(2)	301A	אירוח כפרי	אירוח כפרי		
(2)	301B	אירוח כפרי	אירוח כפרי		
(2)	701	מבני משק	מבני משק		
(2)	704 - 702	מבני משק	מבני משק		
(2)	204A, 204B, 203, 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	603 - 601	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
(2)	801	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(2)	801	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		

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) בחלוקת תא שטח, זכויות הבניה יהיו החלק היחסי לגודל המגרש מסך זכויות הבניה המאושרות, עבור גודל המגרש הכולל ביעוד זה.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 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.
- (4) עבור מצללות, סככות צל.
- (5) ל"ר.
- (6) לפי הנחיות משרד החקלאות.
- (7) + מרתף..
- (8) כמסומן בתשריט או 0, בהסכמת בעלים.

**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 יתנו 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 בניה עבור הקמה ואיכלוס של רפת הינו בהסדרת פתרון ביוב הכולל חיבור למערכת הביוב האזורית.
- ז. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים ולמבנים לבעלי חיים באזור מבני משק יהיה המלצת משרד החקלאות ואישור הרופא (הוטרינר) הממשלתי.
- ח. 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.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הוא בניה משמרת מים.
- י. היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
- יא. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש 301 (A-ו-B) הינו אישור משרד התיירות לתכנית בינוי אשר תכלול שלביות וכן התאמה לתקנים הפיזיים.
- יב. תנאי להיתר בניה לתחנת שנאים הינו אישור חברת החשמל.
- יג. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יהיה הכנת איחוד וחלוקה לפי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה, ככל שידרש בהתאם לדין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום תאי שטח על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

**6.3**

**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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.

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)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין

<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>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>	
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>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.</p> <p>2. יחול איסור בנייה מעל קוי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>3. ניקוז- הקיבוץ מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול 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.</p> <p>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.</p> <p>5. סילוק אשפה- באזורי מגורים, בניני ציבור ומוסדות חינוך ייקבעו תחנות לריכוז פסולת במרחק של לא יותר מ 100- מטר הליכה.</p> <p>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>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></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 ויעמוד 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 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 חלחול. במגרשים לבניה תילקח בחשבון השארת חלק מהמגרש לגינון או לניקוז לצורך בהחדרת מי נגר עילי לקרקע ויותקנו אמצעים להגברת החלחול.</p>	<p><b>6.5</b></p>







<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית 625-0183616, בסימונים "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו 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>	

<b>6.7</b>	<b>סקר סייסמי</b>
<p>יש לבצע קידוחים ולמדוד מהירויות גלי גזירה בקידוחים, כפי שמפורט בגוף הדו"ח הסייסמי שנערך לתכנית 625-0183616, בכדי לקבוע את סוג ה"קרקה". סוגי ה"קרקה" עבור חישובי תאוצות ספקטראליות, נקבעים לפי המאפיינים של הסלעים ב-30 המטרים העליונים. 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>	



<b>6.8</b>	<b>עתיקות</b>
<p>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 10%.</p>	

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<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.</p> <p>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>	



<b>6.10</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21