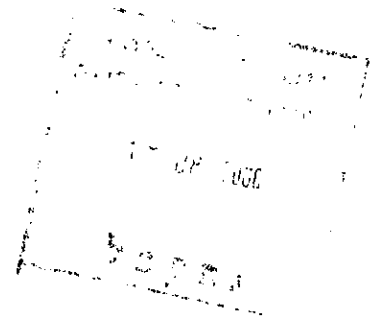


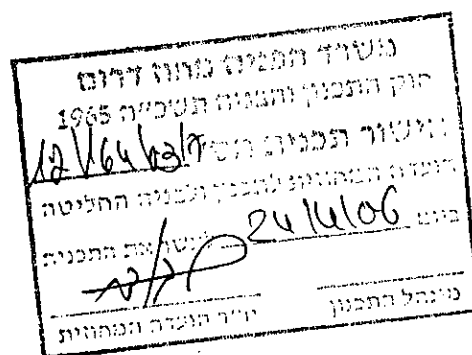
6-5422



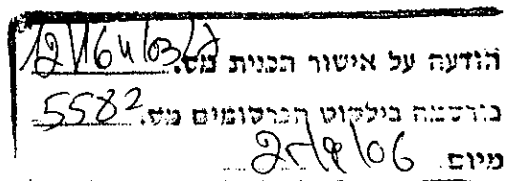
מבוא

במושב כפר מימון מכשירים מגרשים במסגרת פרויקט "בניה ביתך" לבנים ממשיכים.

התכנית המצ"ב באה ליצור מסגרת תכנונית באזור המגורים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.



13 יוני 2006



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תוכנית מפורטת מס' 12/164/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/164/03/7

1. **המקום :**
 - 1.1 מחוז - הדרום.
 - 1.2 נפה - באר - שבע
 - 1.3 מועצה - מ.אזורית שדות בנגב.
 - 1.4 ישוב - כפר מימון .
 - 1.5 גוש - 999.
 - חלקות - 14, 25 חלקי חלקות 13, 15, 24, 151, 154.
 - גוש 1000 .
 - חלקה 8 (חלק) .
 - 1.6 שטח התכנית 15.910 דונם.
2. **שם התוכנית**
תוכנית זאת תקרא תוכנית מפורטת מס' 12/164/03/7 והיא מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 5/164/03/7 .
3. **היוזם ומגיש התכנית :**
מושב כפר מימון .
מס' אגודה : 57/001429/0
מורשי חתימה :
 1. לוי חיים - ת.ז. 060916541
 2. דינר אחרון - ת.ז. 009561423
 3. נחשון שלום - ת.ז. 003471364
 4. בר חי מיכה - ת.ז. 96629019
 5. רוטשטיין אריה - ת.ז. 004395992
 6. שרגא שטרן - ת.ז. 07961121
4. **בעל הקרקע :**
מינהל מקרקעי ישראל .
5. **עורך התכנית :**
ת.ה.ן (1985) בע"מ, מוטי פריד – מהנדס ומודד מוסמך – רחוב צבעוני 13, להבים.
טלפון : 6513636 - 08
6. **מסמכי התוכנית :**
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
* ששה דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
* תשריט בקני"מ 1:1000 (להלן התשריט).
* נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1000 (להלן הנספח).
7. **מטרת התוכנית :**
א. שינוי בתואי דרך מס' 6 ע"י הקטנת מגרשים 65,66.
ב. קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה, קביעת השימושים המותרים ביעוד הקרקע.
ג. קביעת מספר יח"ד בחלקה – 2 יח"ד+יחידת הורים.
ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתר בניה.
8. **יחס לתוכניות אחרות :**
התכנית מהווה שינוי לתכנית 5/164/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
9. **ציונים בתשריט :**
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
10. **תנאים למתן היתרי בניה :**
א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.

11. תכליות ושימושים:

- א. אזור מגורים בישוב חקלאי.
באזור זה מותרת הבניה למטרת מגורים בלבד.
1. תותר בנית שלוש יחידות מגורים, לכל היותר, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.
 2. תותר בנית חניה מקורה (לשתי מכוניות) בשטח עד 35 מ"ר. החניה תבנה בצמוד לפינת המגרש בחזית הפונה לדרך.
 3. הממ"ד יהיה צמוד למבנה המגורים העיקרי ו/או חלק ממנו. שטח הממ"ד המירבי כשטח שרות יהיה כשטח המיזערי הנדרש ע"י פקוד העורף לממ"ד בעת מתן היתרי הבניה.
 4. תותר בנית מחסן שרות, בשטח עד 12 מ"ר. מיקום המחסן בתוך קווי הבנין.
5. א. יחידות המגורים יותרו לשימוש רק לפי הנוהל כלהלן:
יחידה אחת – למחזיקים ב"משק חקלאי"
יחידה שניה – ל"ממשיך", לבן אחד בלבד.
ב. הקמת יחידה שניה ושלישית מותרת באישור בעל הקרקע ובחוות דעת ועד המושב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.
- ג. מרחק מיזערי בין שתי יחידות במגרש אחד – 5 מ' או 0 במבנה אחד.
 - ד. הבקשה להיתר בניה, למבנה הראשון או לתוספת לו, תכלול את סימון השטח המיועד לבנית בית לבן "ממשיך". מתן היתר הבניה יותנה בהקצאת שטח כנ"ל.
 - ה. בחזית מגרש המגורים לא תותר הקמת גדרות תיל דוקרני.
 - ו. קביעת מהות החזיתות תעשה כדלקמן:
 1. כל חזית הפונה לדרך: חזית אחורית – קווי בנין ע"פ התשריט וטבלת הגבלות בניה.
 2. חזית הפונה לשביל להולכי רגל: חזית קדמית – קווי בנין כנ"ל.
 3. חזית הפונה למגרש שכן: חזית צדדית – קווי בנין ע"פ טבלת הגבלות בניה.

ב. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה הינו להקמת גינות, גנים, מגרשי משחקים, משטחים שמורים לצרכי ניקוז, שבילים להולכי רגל וכן כניסות למגרשים.
בשטח הפרטי הפתוח תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

ג. שבילים להולכי רגל:

יעודו של שטח זה הינו לשבילי הולכי רגל, נטיעות ומתקני משחק בלבד. לא תותר כניסת רכב פרט לרכב שירות. שטח זה מהווה חזית קדמית עבור מגרשי המגורים.

ד. דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן וקווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט.

9			מס"ד									
קוי בנין			8		7	6	5	4	3	2	1	מס"ד
			שטח למבני עזר		שטח בניה מירבי למגורים	מספר יחידות דיוך	אחוזי בניה למגורים בסה"כ	אחוזי בניה מירביים למגורים	מס' קומות מירבי	שטח מזערי של המגרש	אזור	
צדדי	אחורי (דרד)	קדמי (שביל)										
3 מ' או 0	2 מ' או 2	4 מ'	45 מ"ר כולל חניה.	375 מ"ר, מזה לא יותר מ- 215 מ"ר ליחידה ולא יותר מ- 55 מ"ר ליחידה שלישית.	3 במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.	30	במבנה חד קומתי : 30% במבנה דו קומתי : 20% לקומת קרקע, 10% לקומה שניה.	2	1.25 ד'	מגורים בישוב חקלאי	1	

טבלת זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע

מס' קווי בנין (מ')	קווי בנין (מ')	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי		סה"כ	היקפי בניה מירביים במגרש ב- (מ"ר %)				מס' יח"ד	שטח מגרש (ד"מ"ר)	מס' מגרש	אזור
			קדמי	אחורי		מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי				
ע"פ המסומן בתשריט	ע"פ המסומן בתשריט	2	במבנה חד קומתי : 30% במבנה 20% לקומות 10%, קרקע, 55 מ"ר	שטח מירבית (מ"ר %)	375 מ"ר , מזה לא יותר מ- 215 מ"ר ליחידה ולא יותר מ- 55 מ"ר ליחידה שלישית	5%	5%	30%	3	לפי טבלה בתשריט	לפי טבלה בתשריט	לפי טבלה בתשריט	אזור מגורים ביישוב חקלאי

13. **חניה:**

החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

14. **הנחיות כלליות לתשתית:**

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת, מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

14.1 **חשמל:**

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתייל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח גבוה	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע).		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה: אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

14.2 **פינוי אשפה**

התוכנית לפינוי אשפה תתוכנן על פי הנחיות מחלקת תברואה של המועצה האזורית שדות בנגב.

14.3 **ביוב**

תוכנית הביוב תתואם ותאושר על ידי מחלקת מים וביוב של המועצה האזורית שדות בנגב. הביוב יתחבר לרשת קיימת.

14.4 **מים:**

תוכנית המים תתואם ותאושר על ידי מחלקת מים וביוב של המועצה האזורית שדות בנגב. הספקת המים תעשה מהרשת הקיימת.

14.5 **ניקוז**

תכנית הניקוז תתואם עם המועצה האזורית שדות בנגב.

14.6 **תקשורת**

תוכניות התקשורת, טלפון וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת "בזק" בע"מ.

15 **הפקעות לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16 **חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימון ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

17 **שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

