

608662

תכנית מס' 16/164/03/51

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 17.06.2015
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 16/164/03/51

שם התוכנית: שינוי יעוד משפ"פ למגורים א' – כפר מימון

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה בנוס: <u>161345</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אפשר השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר <u>1945</u> יו"ר הוועדה המחוזית ונאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בכפר מימון אושרו 121 מגרשי מגורים אשר בכל אחת מהן מותרות 2 יח"ד לפי הפרוט ש: תכנית מס' 3/164/03/7 אישרה 74 מגרשי מגורים, אשר בכל אחד 2 יח"ד סה"כ 148 יח"ד. תכנית מס' 5/164/03/7 ביטלה 17 מגרשים ויצרה 64 מגרשים שבכל אחד הותרו 2 יח"ד ועוד יח"ד קטנה אשר לא נספרת במניין יח"ד. סה"כ 128 יח"ד. כלומר בסיכום מותרות לבניה בכפר מימון 242 יח"ד. תוכנית זו מטרתה לשנות ייעוד שטח פרטי פתוח עבור יצירת 2 מגרשי מגורים אשר בכל אחת תותר יח"ד אחת. סה"כ 2 יח"ד ושביל מעבר. סה"כ יהיו בכפר מימון 244 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד משפ"פ למגורים א' – כפר מימון

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**יפורסם
ברשומות

16/164/03/51

מספר התוכנית

שטח שהתוכנית אינה משנה 2090.571 דונם
שטח מילואה 2.837 דונם**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

16.9.14 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומותכן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטתועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לי"ר לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינטה X 155725

קואורדינטה Y 593875

1.5.2 תיאור מקום כפר מימון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית מוא"ז שדות נגב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

יישוב כפר מימון

שכונה ל"ר

רחוב ל"ר

1.5.4 כתובות שכחן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
837	מוסדר	חלק מהגוש		35,41
999	מוסדר	כל הגוש	1-154	
1000	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,3,5,8
1001	מוסדר	חלק מהגוש	5,6	20

גושים וחלקות במילואה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999	מוסדר	חלק מהגוש	48	13,49,148

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/164/03/7	VI

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.6.1990	3541	תוכנית זו כפופה לכל הקבוע בתוכנית 5/164/03/7 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	שינוי	5/164/03/7
25.9.2006	5582	תוכנית זו כפופה לכל הקבוע בתוכנית 12/164/03/7	כפיפות	12/164/03/7
18.3.1982	2796	תוכנית זו כפופה לכל הקבוע בתוכנית 3/164/03/7	כפיפות	3/164/03/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דני חננאל מהנדס פרויקטים	16.9.2014		13		מחייב	הוראות התוכנית
			26.7.2014	1		1: 250 , 1: 5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אסתר לוינסון	7.4.2014		10		מנחה	נספח פרוגרמטי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
מורשי חתימה	נחשון שלום (יו"ר) דן גברעם פרינס חיים	003471374 053611885 0759171792		כפר מימון	57/001429/0	כפר מימון מיקוד 85153 ת.ד. 1.		050- 5476933	08-9941043		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	08-6264219		08-6264221	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	דני חננאל	058000910		דני חננאל - מהנדס פרויקטים		מבועים רח' הגפן 56 ד.נ. הנגב 85360		052- 4475336	153524475336	
מודד	ריאד גילגולי	057965502	737	אחים גילגולי הנדסה אזרחית ומדידות		טירה המשולש מיקוד 44915	09-7930399		09-7930853	
עורך הנספח הפרוגרמתי	אסתר לוינסון	052045317		אסתר לוינסון- תכנון ערים		ברק 17 באר שבע 8423309	08-6650051		08-6650052	levinsone@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאזור מגורים א', לשביל ולשטח ציבורי פתוח וכן קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד שטח פרטי פתוח לאזור מגורים א' ולשביל.
- ב. קביעת התכליות והשימושים בכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2090.571 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	45,873		+ 498	= 375*121	מ"ר	מגורים
	מ"ר			45,375 מ"ר		
	244		+2	242 יח"ד	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101,102	מגורים א'
				301	שביל
				201	שטח ציבורי פתוח
				401	ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.08	1,660	מגורים א'	10.33	216,345	אזור מגורים בישוב חקלאי	
0.01	175	שביל	0.30	6,250	שטח פרטי פתוח	
0.05	1,002	שטח ציבורי פתוח	0.96	20,143	שטח לבנייני ציבור	
99.86	2,087,734	ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת	1.15	24,115	שטח ציבורי פתוח	
100	2,090,571	סה"כ	0.14	3,020	בית עלמין	
			0.16	3,362	שביל להולכי רגל	
			79.68	1,667,986	קרקע חקלאית	
			7.27	152,187	דרכים	
			100	2,090,571	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניית בית מגורים, מחסן, ממ"ד, חניה מקורה
4.1.2	הוראות בניית תיעוב אדריכלי
	<p>א. בשטחי השרות לכל יחיד יכללו ממ"ד בגודל 12 מ"ר נטו, כחלק בלתי נפרד מבית המגורים, מחסן בחצר בגודל עד 8 מ"ר ו 2 חניות מקורות בגודל מקסימלי של 30 מ"ר לכל יחיד עפ"י תכנית בניו שתאושר כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. חניה מקורה – גג החניה לא יעלה על גובה 2.4 מ', קווי הבניין הקדמי והצידי לחניה מקורה יותר על קו בנין 0.0. ניקוז הגג המקורה יופנה לכיוון המגרש. לא יותר שימוש בחומרי קירוי כגון פח גלי או סכך, חומרי הבניה יהיו עמידים ויאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ג. במקרה של גג שטוח הוא יהיה מרוצף או מכוסה חצץ לבן או כל פיתרון אחר מאושר ע"י מהנדס הועדה. גגות משופעים יהיו בשיפוע עד 40° עם כיסוי רעפים.</p> <p>ד. גימור המבנים יהיה טיח חלק ומיושר, צבוע בצבע עמיד או התזה בצבע עמיד, או אבן. גוונים של חומרי גימור כולל גגות וכרכובים יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. מתקנים טכניים- חימום, קירור, חימום מים, אספקת גז ביטוח, מיכלי נפט וייבוש כביסה ימוקמו בצורה שלא יראו מחזית הרחוב ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר בניה. כולל אלמנט ההסתרה.</p> <p>ו. דודי המים יותקנו בתוך חלל גג הרעפים ובגג שטוח יותקנו במסתור. קולטי שמש ימוקמו על שיפוע גג הרעפים ובגג שטוח יותקנו במסגרת מסתור. הפתרון האדריכלי יהיה חלק מתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>ז. גידור המגרש – לא יחוייב גידור המגרשים, במקרה שכן יוחלט לגדר את המגרש, פרט הגדר יותאם לפרטי הגדר המקובלים בישוב באישור מהנדס הועדה ובלבד שלא יעלה לגובה מקסימלי של 2 מ'.</p> <p>ח. מחסן – המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם דלת כניסה וגישה מבחוץ ובעל אותם פרטי גימור של המבנה העיקרי או בנפרד מהמבנה בקו בנין צידי ואחורי 0.0 על גבול מגרש השכן בהסכמתו. למחסן שבפינת המגרש יאסרו פתחים הפונים למגרש השכן.</p>

4.2	שם ייעוד: שביל
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותר פיתוח שבילי הולכי רגל כולל גינון, מעבר תשתיות עליות ותת קרקעיות וניקוז.
4.2.2	הוראות
	א. תאסר כל בניה בתחום השביל.
	ב. תאסר כניסת כלי רכב פרט לרכב חרום.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי מתוח
4.3.1	שימושים
	בשטח זה יותר גינון ציבורי, ניקוז, והעברת קווי תשתית עלית ותת קרקעי.
4.3.2	הוראות
	תאסר כל בניה בתחום השצ"פ

4.4	שם ייעוד: ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	ייעוד הקרקע, שימושים, הוראות, זכויות ומגבלות בניה יהיו בהתאם ובכפוף לקבוע בתוכניות החלות במקרקעין מס' 5/164/03/7, 12/164/03/7, 3/164/03/7.
4.4.2	הוראות
	כל ההוראות יהיו בהתאם ובכפוף לקבוע בתוכניות החלות במקרקעין מס' 5/164/03/7, 12/164/03/7, 3/164/03/7.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה ב%				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	-	-	-	-	2	8 מ' לגג שטוח 9 מ' לגג משופע	35.9	0.8	1	35.9	306.5	-	-	5.9	30	854	מגורים א'
	-	-	-	-	2	8 מ' לגג שטוח 9 מ' לגג משופע	36.3	0.8	1	36.3	292.5	-	-	6.3	30	806	

הערה: בשטחי השרות יכללו 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר למחסן ו 30 מ"ר לחניה מקורה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתכלול סימון מיקום המבנים, חומרי בניה, פיתוח השטח והתשתיות (מים, חשמל, ביוב וכד'), מפלסים סופיים, גינון ושבילים וכיו"ב. הכול בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ג. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ד. פינוי פסולת: תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התוכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.2 הנחיות כלליות לתשתיות

- א. כללי - כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

- ג. ביוב ומים - מערכת הביוב והמים של המבנים בתוכנית תחובר למערכת הביוב והמים המרכזית של הישוב.
- ד. ניקוז -
- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 - הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 - יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכי.
 - יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
 - בשציפ תובטח קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי לחחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטח הקולט את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של השטח כשטח ציבורי פתוח.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה

6.4 חלוקה ורישום

תכנית מס' 16/164/03/51

מבא"ת 2006

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

6.5 הפקעות לצרכי ציבור:
 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: 15/6/15</p>	<p>חתימת מימון: עובדים של הפועלים מרחבי הארץ תל: 08-9941043</p>	<p>שם: נחשון שלום (יו"ר) ת"ז 471374 דן גברעם ת"ז 053611885 פרינס חיים ת"ז 0759171792</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 57/001429/0</p>	<p>שם תאגיד: כפר מימון</p>		<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 15/6/15</p>	<p>חתימת מנהל: מורשה ארנסון</p>	<p>שם: דני חננאל מהנדס ומנהל פרויקטים</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

האגודה זריהן
 מרכזת בכירה תכנון
 מרחב עסקי, דרום
 רשות מקרקעי ישראל

חתימת: בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות מקרקעי ישראל
 אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות מקרקעי ישראל. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום חסמכת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חנות נא"י בלבד.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יועשה על ידו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת היומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אד ירק מנקודת מבט תכנונית
 תאריך: 15.06.15 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום