

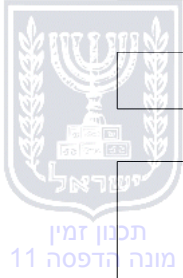
**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 651-0470773**

**מגורים במגרש מס' 91 - מושב כפר מימון**

<b>מחוז</b>	<b>דרום</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי נגב מערבי</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בנחלה מס' 91 במושב כפר מימון אשר נמצא במ.א שדות נגב.

התכנית מציעה פיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים שבנחלה.  
בתחום הנחלה קיימים שני מבנים, כשאחד מהם בנוי בתחום המגרש המוצע לפיצול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים במגרש מס' 91 - מושב כפר מימון

מספר התכנית 651-0470773

1.2 שטח התכנית 2.148 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	155910
קואורדינאטה Y	593375

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במגרש 91, כפר מימון, מ.א. שדות הנגב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: כפר מימון

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מימון	כפר מימון	91	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999	מוסדר	חלק	91	

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
3 /164 /03 /7	91

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/1990	632	3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 ממשיכות לחול.	שינוי	328 / 02 / 7
18/03/1982	1379	2796	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 164 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 164 / 03 / 7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטור רבינוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 51 18/12/2018	ויקטור רבינוביץ	17/06/2018	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		כפר מימון - אגודה חקלאית שיתופית	כפר מימון (1)	כפר מימון		08-9941043	08-9941043	kfarmaz@g mail.com
	פרטי	רות רוטשטיין			כפר מימון	כפר מימון	91	052-8633573		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ד. הנדב 85153.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות רוטשטיין			כפר מימון	כפר מימון	91	052-8633573		
פרטי	יובל מימון			כפר מימון	כפר מימון	91	052-8633573		michalr@hameiri.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**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	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6739818	08-6715975	mazkirut.sion @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 ייעוד הקרקע ממגורים ביישוב חקלאי למגורים ביישוב כפרי ומגורים א'.  
- הגדלת זכויות הבנייה, חלוקת זכויות וקביעת הנחיות בנייה לשני המגרשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת נחלה מס' 91 לשני תאי שטח: האחד בייעוד מגורים ביישוב כפרי והשני בייעוד מגורים א'. כך:
  - א. תא שטח 91A - בגודל 1531 מ"ר בייעוד מגורים ביישוב כפרי.
  - ב. תא שטח 91B - בגודל 616 מ"ר בייעוד מגורים א'.
  2. תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי ושטח שירות.
  3. קביעת הנחיות והוראות בינוי עבור שני הייעודים, מגורים ביישוב כפרי ומגורים א'.
  4. קביעת שימושים עבור שני הייעודים.
  5. קביעת ושינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	91B
מגורים בישוב כפרי	91A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	91B
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	91A
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	91A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ביישוב חקלאי	2,148	100
סה"כ	2,148	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	616.3	28.70
מגורים בישוב כפרי	1,531.41	71.30
סה"כ	2,147.7	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



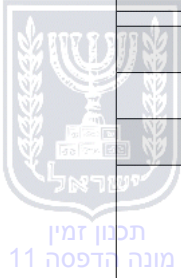
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. מבני משק חקלאיים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 91A תותר:</p> <p>א. הקמת מבנה מגורים ויחידה להורים.</p> <p>ב. יחידת ההורים תהיה צמודה למבנה המגורים של בעל הנחלה, בעלת כניסה נפרדת ובקומת הקרקע.</p> <p>ד. ממ"ד ייבנה על פי דרישות ואישור פיקוד העורף כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>ה. בתוואי זיקת הנאה המסומן בתשריט יותר מעבר רכב פרטי לתא שטח 91A דרך תא שטח 91B.</p> <p>ו. מרחק בין בית מגורים לבית אמון: 7.0 מ' מאחורי המבנה.</p> <p>ז. המרחק בין בית מגורים לבין לול יהיה לפחות 10.0 מ' מאחורי הבית.</p> <p>ח. המרחק בין בית מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15.0 מ' מאחורי הבית.</p> <p>ט. בחזית המגרש המיועד למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.</p> <p>י. הקמת סככה לחניית מכונית פרטית תורשה בקו בניין 1.5 מ' בחזית המגרש, וכמו כן בקו בניין צדדי 0.0 בהסכמת השכן.</p> <p>יא. בניית בית המגורים תהיה בחזית המגרש.</p> <p>יב. מרחק מחזית המגרש לקו אחורי של המבנה לא יעלה על 40 מ'.</p> <p>יג. לא תותר כל תעשייה במגרש.</p> <p>יד. מבני משק ומבנים חקלאיים ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.2	<b>מגורים א'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 91B תותר:</p> <p>א. הקמת מבנה צמוד קרקע בן שתי קומות.</p> <p>ב. גג המבנה יהיה מגג רעפים וינוקז לתחום המגרש.</p> <p>ג. המרחק בין מבנה המגורים בתא שטח זה לבין מבנה המגורים בתא שטח 91A יהיה 20.0 מ' לפחות.</p> <p>ד. ממ"ד ייבנה על פי דרישות ואישור פיקוד העורף כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>ה. תותר הקמת פרגולת בטון בקו בניין קדמי המסומן בתשריט.</p> <p>ו. בתוואי זיקת הנאה המסומן בתשריט יותר מעבר רכב פרטי לתא שטח 91B דרך תא שטח 91A.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי															
אחורי															
ציד-ימני															
ציד-שמאלי															
מעל הכניסה הקובעת															
(4)	(4)	(4)	(4)	2	8.5	2 (3)	24.5	376			64 (2)	312 (1)	1531	91A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	8.5	1	42	257			54 (5)	203	616	91B	מגורים אי'

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) כולל יחידת הורים בגודל 45 מ"ר.
- (2) כולל 10 מ"ר שטח שירות ליחידת הורים.
- (3) כולל יחידה להורים.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) 12 מ"ר- מחסן, 12 מ"ר- ממ"ד ו-30 מ"ר- סככת חנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חמורי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת המהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ה. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי, כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</p> <p>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי 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 דרום.</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7	ניקוז
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן, או מכוסה בחדר אחיד אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל-"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חומרי בנייה עם חומרי אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכד'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p> <p>5. כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל"בנייה משמרת ניקוז".</p>



6.8	תשתיות
	<p>1. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>4. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב המרכזית אשר תתחבר בקצה למכון לטיהור שפכים - מט"ש עומר.</p> <p>5. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>



6.9	זיקת הנאה
	<p>בתוואי מעבר זיקת הנאה יותר מעבר רכב פרטי לתא שטח 91A ו-91B במקום מסומן בתשריט דרך תא שטח 91A ו-91B.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים לאחר אישור התוכנית.

