

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/01/2024

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

10/09/2024

תכנית מס' 651-1014349

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הרחבת כפר מימון

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005180406/310>

דברי הסבר לתכנית

מושב כפר מימון, נמצא בצמוד ליישוב תושייה בנגב המערבי, הינו ישוב כפרי המכיל לפי תוכניות מאושרות 305 יח"ד.

תוכנית זו מוסיפה 60 יח"ד בהרחבה, על פי תמ"א 1/35 יכול כפר מימון להגיע ל-500 יח"ד.

להלן עקרונות התכנון:

- הרחבה תבוצע בשטחים הפנויים מבחינת הפעילות הקיימת עליהם וזאת בחלק הצפון מערבי של הישוב.
- מיקום ההרחבה ופתרון התנועתי מתבסס על קשר ושדרוג מערכות הדרכים הקיימות בקצה הישוב ככל שניתן.
- נלקחה בחשבון רצועת ביטחון של 50 מ' היקפית להרחבה לצורך גדר ודרך ביטחון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת כפר מימון
-----	------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית 651-1014349

1.2	שטח התכנית	934.342 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

155861

קואורדינאטה Y

593805

1.5.2 תיאור מקום

מושב כפר מימון

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999	מוסדר	חלק	2-12, 26-47, 52-97, 99-125, 127-129, 134-140, 142, 144-147, 149-150, 153, 159, 161, 168	163
1000	מוסדר	חלק	9, 16-35, 37-38, 42, 44, 46-52, 54, 57-60, 62, 64-69	2, 5, 13, 41
1001	מוסדר	חלק	26-34, 37-71	20, 36
2499	מוסדר	חלק	105-106, 108, 125	100, 102-104

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>651-0519603</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0519603 ממשיכות לחול.	10638	9695		04/07/2022
<u>16 /164 /03 /51</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16/164/03/51. הוראות תכנית 16/164/03/51 תחולנה על תכנית זו.	7087	7796		04/08/2015



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				רם מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	רקע		4	20/03/2024	רם מרש	11: 55 20/03/2024	נספח תאי שטח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		19	30/07/2024	אריה שוורץ	15: 02 30/07/2024	פרשה טכנית	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	23/07/2024	אילן ברנר	14: 40 28/07/2024	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	11/04/2024	רם מרש	14: 52 30/07/2024	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	11/07/2024	רם מרש	16: 28 28/07/2024	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	03/07/2024	רנן שחורי	14: 49 28/07/2024	נספח כבישים ותשתיות	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	1	15/07/2024	שרון חפר-חייקין	15: 11 28/07/2024	נספח נוף	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	2	21/12/2021	שרון חפר-חייקין	15: 26 12/06/2022	נספח עצים בוגרים - חוברת	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1000	1	15/07/2024	שרון חפר-חייקין	15: 11 28/07/2024	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	11/07/2024	אריה שוורץ	15: 14 28/07/2024	נספח ביוב מנחה	לא
ניהול מי נגר	רקע		13	01/07/2024	אילן ברנר	16: 27 28/07/2024	נספח הידרולוגיה וניהול נגר עילי	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית שדות נגב	.			08-9938959		tsachi@sdot negev.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית שדות נגב.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427		marash@marash.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב מודדים) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il
פיתוח ונוף	יועץ	שרון חפר-חייקין	84334		עומר	אשל	8	08-6900182	08-6900183	sharonheffer@gmail.com
חשמל	יועץ תשתיות	אמיר פוזנזסקי		א.פ.ר הנדסה	רמת גן	(1)		03-6488939	077-4702357	amir@apr-eng.com
הידרולוגיה	יועץ	לוי קרויטורו		אקולוג הנדסה בע"מ	נס ציונה	אינשטיין	18	08-9485202		BrunerI@ecolog.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן מים וביוב	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים יועצים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6271292		ariehs@as- eng.com
כבישים, תנועה, חניה וניקוז	יועץ תחבורה	רנן שחורי		פרייברג מהנדסים	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541046	03-7516356	renans@data map.com

(1) כתובת: רמת גן, ז'בוטינסקי 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 להרחבת מושב כפר מימון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי קרקע:

מיעוד קרקע חקלאית ליעודים הבאים מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שביל, דרך מוצעות, דרך משולבת, שטחים פתוחים ושטח ציבורי פתוח.

ב. הוספת 60 יח"ד.

ג. קביעת שימושים, זכויות בניה, הוראות ומגבלות בניה.

ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. התוויית מערכת דרכים, שבילים והוראות חניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	159 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	400
קרקע חקלאית	651 ,650
שטח ציבורי פתוח	672 - 670
דרך מאושרת	1009 - 1001
דרך מוצעת	1102 - 1100
דרך משולבת	814 - 800
שביל	875 - 860
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	959 - 950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	651
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	670
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	672 ,670
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	671
זכות מעבר	דרך מאושרת	1003
זכות מעבר	דרך משולבת	814 - 800
זכות מעבר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	958
זכות מעבר	מגורים א'	159 - 100
זכות מעבר	קרקע חקלאית	651 ,650
להריסה	קרקע חקלאית	651
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	1100
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	804 ,803
מבנה להריסה 2	מגורים א'	119 - 114
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	650
מבנה להריסה 2	שביל	864 ,863

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	75,730	8.11
דרך מוצעת	3,967.43	0.43
מבנים ומוסדות ציבור	34,207.88	3.66
מגורים א'	79,840.15	8.55
מגורים בישוב כפרי	125,852.7	13.47
מתקנים הנדסיים	36.78	0
ספורט ונופש	6,767.54	0.72

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	557,307	59.65
שביל	19,861.25	2.13
שטח ציבורי פתוח	23,748.24	2.54
תעשייה קלה ומלאכה	7,024.59	0.75
סה"כ	934,343.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	85,548.75	9.16
דרך מוצעת	5,586.54	0.60
דרך משולבת	5,911.21	0.63
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	745,093.39	79.75
מבנים ומוסדות ציבור	1,830.09	0.20
מגורים א'	29,973.83	3.21
קרקע חקלאית	55,376.81	5.93
שביל	1,119.27	0.12
שטח ציבורי פתוח	3,902.96	0.42
סה"כ	934,342.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. מערכת סולרית על גג המבנה.	
הוראות	4.1.2
א	א
בינוי בינוי 1. שטחי שירות כוללים : א. ממ"ד ב. מחסן וחניה מקורה. ג. מרתף . 2. תותר הקמת חצר שירות בלתי מקורה, בגובה הקיר בין המגרשים עד 1.80 מ' ממפלס הקרקע הנמוך, בקו בנין צידי או אחורי 0, בשטח של עד 6 מ"ר. גובה קירות ניצבים עד 1.80 מ' אורך קירות ניצבים עד 1.50 מ'. חיפוי הקירות כדוגמת הבית. 3. חומרי גמר : טיח לא תותר הקמת קירות זכוכית. 4. חניה : א. החניה תהיה בתחום מגרש. ג. ניתן לבנות חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי 0, עבור 2 מקומות חניה. ד. את החניה המקורה ניתן לבנות כסככה קלה ללא קירות. 5. מערכות טכניות : דודים וקולטי שמש, מזגנים וכדומה יוסתרו וישולבו במעטפת הבניין. דודי שמש בגג משופע יוסתרו בחלל הגג, קולטי השמש יוצבו על שיפוע גג הרעפים. 6. מרתף : המרתף יבנה מתחת לקומת הקרקע ולא יחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע, גובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו באופן שגובה הקרקע לא תעלה על 1 מטר מתוכננים בכל נקודה במגרש. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, הכניסה מתוך בית המגורים בלבד. 7. גגות : א. הגגות יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים. ב. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש. ג. בגגות שטוחים, מסתורים למתקנים הנדסיים יוסתרו ויהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. 8. קירות בין מגרשים : תותר הקמת קיר בין מגרשים בגובה של עד 1.5 מטר.	

4.1

מגורים א'

9. גדרות:

לא תותר הקמת סבכה מכל סוג בגבול מגרש, למעט לצורכי בטיחות.

10. בריכות שחיה:

א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

7. גגות:

א. הגגות יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים.

ב. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.

ג. בגגות שטוחים, מסתורים למתקנים הנדסיים יוסתרו ויהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.

8. קירות בין מגרשים:

תותר הקמת קיר בין מגרשים בגובה של עד 1.5 מטר.

9. גדרות:

לא תותר הקמת סבכה מכל סוג בגבול מגרש, למעט לצורכי בטיחות.

10. בריכות שחיה:

א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

ב

תשתיות

סימון מהתשריט: זכות מעבר

זיקת ההנאה בתאי שטח למגורים תהיה להעמדה של נישות למערכות ולאשפה ע"פ דרישת הרשות המקומית.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

מבני ציבור לרבות מבנים ומוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות קהילה ודת, מעונות יום וגני ילדים, מרכזים ומועדונים קהילתיים, גינה קהילתית, משרדי עירייה, מתקנים סולריים להפקת אנרגיה וחדרי שנאים.

4.2.2

הוראות

א

עיצוב פיתוח ובינוי

א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
הקירות החיצוניים של הבניינים. ב. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. ג. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. ד. פתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מרבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.	
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
א. גידולים חקלאיים, לא תותר הקמת מבנים חקלאים מכל סוג. ב. תותר העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיים, כגון: מים וביוב, חשמל ותקשורת, וכיו"ב.	
הוראות	4.3.2
איכות הסביבה א. כל פעילות חקלאית בתאי שטח אלו תבוצע בתיאום מול היחידה הסביבתית נגב מערבי ו/או המשרד להגנת הסביבה.	א
זכות מעבר סימון מהתשריט: זכות מעבר תותר זיקת הנאה למעבר עבור: כלי רכב חקלאי. צורכי ביטחון יכללו: דרכי ביטחון ומרכיבי בטחון (גידור, תאורה וכ"ו) בהתאם לנדרש בהנחיות פיקוד העורף. מעבר תשתיות. זיקת הנאה זו תירשם בלשכת רישום מקרקעין בצרף תשריט זיקת הנאה שיאושר בוועדה המקומית.	ב
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
א. יותרו גינות נטיעות, שבילים, מתקני משחק ונופש, מתקני מיגון, רשת צל, רחבות ציבוריות. מעבר תשתיות, מצללות, וניקוז הנגר העילי. ב. בתאי שטח 670 ו-672 יותרו מתקנים הנדסיים לצורך אספקת חשמל ותקשורת.	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח תותר הצבת חדרי מיגון וביטחון.	א
בינוי סימון מהתשריט: בלוק תחנת השנאה	ב



4.4	שטח ציבורי פתוח
	מרחק בין מתקנים הנדסיים למבנה מגורים או מבני ציבור לא יקטן מ 10 מ'. בכל מקום שמצוין בתשריט סמל של תחנת השנאה תותר הקמת חדרי שנאים של חברת חשמל, חדרי תקשורת של בזק ו/או מרכז מיחזור אשפה. שטחם ומיקומם של חדרים אלה יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על-ידי הועדה המקומית.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך, גינון ונטיעות, מעבר תשתיות
4.5.2	הוראות
א	דרכים א. לא תותר כל בניה בתחום הדרך. ב. רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך, גינון ונטיעות, מעבר תשתיות
4.6.2	הוראות
א	דרכים א. לא תותר כל בניה בתחום הדרך. ב. רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל בשילוב עם רכב. מעבר תשתיות
4.7.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט. ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך. ג. תותר מעבר תשתיות, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה ומצללות.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	ישמר למעבר הולכי רגל.
4.8.2	הוראות
4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.9.1	שימושים
	לפי תוכניות מפורטות מאושרות מס' 651-0519603 ו 16/164/03/7.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.9
הוראות	4.9.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים א'	159 - 100	(1)	250	55 (2)		80	385	1	9 (3)	2	1	(4)	(4)	(4)	(4)		
מבנים ומוסדות ציבור	400	1887	1000	400 (5)			1400		9	2		(4)	(4)	(4)	(4)		
שטח ציבורי פתוח	670	2926	400 (6)				350		4								
שטח ציבורי פתוח	671	948	350 (6)				350		4								
שטח ציבורי פתוח	672	102	50 (7)						4								

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) על פי נספח תאי שטח.
- (2) בשטחים אלו יכללו: ממ"ד על פי הוראת פיקוד העורף, מחסן בשטח של עד 12 מ"ר וחניה מקורה.
- (3) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) בשטחים אלו יכללו: מעברים, חדרי טכניים ומתקנים טכניים, מבואות, חדרי מוגנים, מחסנים, חדרי מדרגות.
- (6) ישמש למתקני הצללה ולמתקנים טכניים.
- (7) ישמש למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תוכנית פיתוח בקנה מידה מינימלי של 1:500, שתאושר בוועדה המקומית, תוכנית הפיתוח תכיל:

מפלסי קרקע במגרשים ביחסית לרחוב, מפלסי מבנים, תנוחה ומפלסי קירות תומכים, גדרות ושערים, מערכת הדרכים, מיקום חניות, חתכי רחוב, תכנון מפלסי החניות, כניסות למגרשים, ניהול הנגר העילי, מיקום מתקני תשתית לרבות פילריים מתקני פינוי פסולת, פרטי בניין חזיתות ופתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכת השקיה ורכיבים נוספים על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ב. היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרון.

ג. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה והשלמתם עד גמר הבניה

ד. תנאי להיתר בניה עבור עבודות הפיתוח יהיה שדרוג תחנת השאיבה הראשית כפר מימון

ה. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים הנו קבלת אישור משרד הבריאות.

ו. גדר בטחון ודרך היקפית יוקמו בד בבד עם פיתוח ההרחבה.

ז. תנאי למתן היתר הבניה לעבודות פיתוח, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ח. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 670- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

6.2

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאת הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו 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.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

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

6.4

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5

תשתיות

כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

(2) תחנות השנאה- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

6.5

תשתיות

3) איסור בניה- בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך-

תיל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-

כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח על- עליון 110-161 ק"ו - 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו / או מתקני חשמל במרחקים הקטנים

מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה מעבר קווי חשמל ראשיים -קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

ב. תקשורת- מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

ג. ביוב- כל מתקן הנבנה בגבולות תוכנית זו יטופל בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.

ד. מים- אספקת מים תהיה מהרשת המרכזית לפי תנאים של מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו





6.6	פיתוח תשתית
	ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.7	ניקוז
	א. יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. ב. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה משמרת נגר", תוך הקפדה על הפרדה מוחלטת ממערכת השפכים ומניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי תהום. ג. יש לדאוג לחיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת שיפועים פנימיים ומרזבים מהגגות לכיוון הנקודה הנמוכה במגרש. ד. כמפורט בנספח ההידרולוגי, במגרשים הנמצאים בחלקה החיצוני של ההרחבה יפנו את עודפי הנגר שלהם לעבר השטחים הפתוחים, לאחר השהיית הנגר וחלחולו באופן מקסי' בכל מגרש. הבתים הקרובים לכביש יתעלו את עודפי הנגר לעבר צינורות התת"ק כמפורט בנספח. ה. בשצ"פים בתחום התכנית, תובטח קליטה והחדרת מי הנגר העילי באגני השהיה ושטחי חלחול ישירים כל זאת ללא פגיעה בתפקוד שטחים אלו כשטחים צבוריים פתוחים. ו. יש להימנע ככל האפשר להפנות נגר מהבית ישירות לכביש זאת על מנת למנוע עומס על קולטני הניקוז.

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ג. עקירה / העתקה של העצים המיועדים לכך, תבוצע רק בשלב ביצוע שינויים שיידרשו בתחום הדרך.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

ל"ר