

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש 31 שבו מותר להקים בית מגורים בן שתי קומות.

בתכנית זו מבוקש להגדיל את שטח הבנייה המותר בקומת קרקע כ- 35% משטח המגרש (במקום 25% עפ"י התכנית התקפה), זאת כדי להתאים לצורכי המשפחה ולנוחותה, ע"י ניצול מרבית השטח במפלס הקרקע.

כמו כן מבוקש לאשר שינויים נקודתיים מזעריים בקווי בניין כדי להתאים למצב הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מגרש 31 - תושיה

651-0348565

מספר התכנית

0.543 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 156340

קואורדינאטה Y 593820

1.5.2 תיאור מקום מגרש מגורים באזור הצפוני של תושיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: תושיה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תושיה	תושיה	31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2499	מוסדר	חלק	24	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/10/2010	265	6140	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13/164/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	13 / 03 / 7 / 164
06/11/1990	422	3812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/164/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	4 / 03 / 7 / 164
30/12/1999		4837	תכנית זו כפופה לתרש"צ 4/1083/1, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	4 / 1083 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	30/08/2015	שלמה עמית	25/08/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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
	פרטי	אביגיל חן			נתיבות	(1)				
	פרטי	יהודה חן			נתיבות	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה נוי 46.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6274333	08-6264250	hagais@mami.gov.il

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	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62א' (א) (5) וסעיף 62א' (א) (9).
- שינויים נקודתיים בקווי בניין לפי סעיף 62א' (א) (4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62א' (א) (5) וסעיף 62א' (א) (9).
- שינויים נקודתיים בקווי בניין לפי סעיף 62א' (א) (4), כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	543	100
סה"כ	543	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	542.52	100
סה"כ	542.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכנית מס' 4/164/03/7 ותכנית מס' 13/164/03/7	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
בהתאם לתכנית מס' 4/164/03/7 ותכנית מס' 13/164/03/7, למעט שינויים נקודתיים בקווי בניין. כמסומן בתשריט, ולמעט העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה (% מתא שטח)				
											מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	
5	4	3.5 (3)	3.5	1 (2)	2	(1)	1	51	68	17	11	40	543	24	מגורים א'

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) עם גג שטוח עד 8.0 מ' ועם גג משופע עד 9.5 מ'.
- (2) מרתף.
- (3) עם שינויים נקודתיים ל- 3.40 מ'.





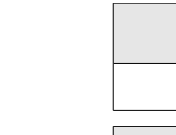
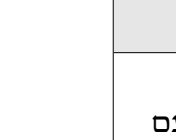


תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה וגם לפי התכניות התקפות 4/164/03/7, 4/1083/1, 13/164/03/7 ובתנאים הבאים:</p> <p>א. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינייה לאתר פסולת מוכרז עפ"י כל דין.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר לכרייתה / להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ג. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ד. היתרי בנייה יינתנו באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.2 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.3 ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. 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>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.4 קולטי שמש על הגג</p> <p>בגג שטוח יוצבו הקולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>- לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>

6.6 היטל השבחה	
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו : שנה אחת מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12