

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0846782

קיבוץ נווה חריף - החלפת שטחים בין מגורים ושטח פרטי פתוח

דרום

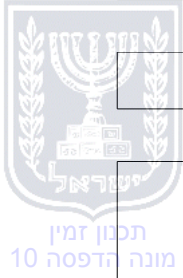
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מעתיקה ממקומם שביל ורצועת שטח פרטי פתוח בתחום אזור מגורים למקום אחר באזור המגורים, תוך שמירה על שטחיהם של כל יעודי הקרקע המעורבים ("הצרכת שטחים").



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
קיבוץ נווה חריף - החלפת שטחים בין מגורים ושטח פרטי פתוח	

מספר התכנית	608-0846782
-------------	-------------

שטח התכנית	47.347 דונם
------------	-------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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**

חבל אילות

קואורדינאטה X

203121

קואורדינאטה Y

439093

1.5.2 תיאור מקום

באזור מגורים הגובל במרכז הישוב בצידו הצפוני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: נווה חריף

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39105	מוסדר	חלק		8

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

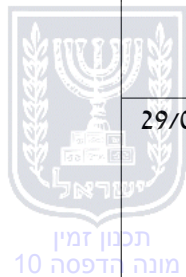
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
148 /03 /12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 148 /03 /12 ממשיכות לחול.	3673	3441	29/06/1989



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				אליהו עמיחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	07/05/2020	אליהו עמיחי	08: 20 07/05/2020	טבלת תאי שטח	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	21/04/2020	אליהו עמיחי	09: 57 21/04/2020	נספח מצב מאושר	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
	פרטי	אלון יגאל		קיבוץ נווה חריף	נווה חריף	(1)		08-6358511	08-6358500	Igal@neveharif.co.il
	פרטי	עופר צעירי		קיבוץ נווה חריף	נווה חריף	(1)		08-6358511	08-6358500	oz1212@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.חבל אילות, 88870.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 בארשבע, 84101.

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	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים-אלי עמיחי אדריכל ומתכנן ערים	באר שבע	עגנון (1)		08-6235902	08-6235903	eliami@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	(2)		077-3205030	077-3205030	alonmoded@gmail.com

(1) כתובת: שי עגנון 2/51 באר-שבע, 8475000.

(2) כתובת: משעול סולית 15 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

העתקת שטח פרטי פתוח ממקומם בתחום אזור מגורים למקום אחר באזור המגורים, תוך שמירה על שטחיהם של כל יעודי הקרקע המעורבים ("הצרכת שטחים").

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממגורים לשפ"פ ולשביל ומשביל ומשפ"פ למגורים (הצרכת שטחים).

ב. שטחי יעודי הקרקע אינם משתנים. כל זאת עפ"י סעיף 62א (א)(1).

ג. קביעת קווי בנין על פי סעיף 62א (א) 4.

ד. סימון זיקת הנאה למעבר ברכב.

ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	102, 101
שטח פרטי פתוח	202, 201
שביל	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	301
להריסה	מגורים	101
להריסה	שביל	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	41,492	87.63
שביל להולכי רגל	1,503	3.17
שטח פרטי פתוח	4,352	9.19
סה"כ	47,347	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	41,492.19	87.63
שביל	1,503.28	3.17
שטח פרטי פתוח	4,352.06	9.19
סה"כ	47,347.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנים כלליים, מבני ילדים, שרותים, ספריות, גנים, חורשות, דרכים ושבילים, מדשאות, כפרות, רחבות, מתקני מים ותשתית, שטחים בעתיד, מחסנים, מגרשי חניה, מבנים ופעילויות לרווחת הישוב. קוי בנין לפי התשריט.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	צפיפות אחוזי בניה ומרווחים בין המבנים, בהתאם לתכניות הבינוי הספציפיות שתוגשנה לאישור הועדה המקומית במסגרת היתר בניה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	נטיעות, גינות, דרכים ושבילים, יעוד מבני תצפית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	אסורה כל בניה פרט למתקנים הנדסיים.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, רוכבי אופנים ורכב שרות, רכב חירום, ניקוז, מעבר תשתיות, גינות וריהוט רחוב. ישנה זיקת הנאה למעבר ברכב בחלק מהשביל.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. ב. לא תותר בניה כלשהי, למעט מצללות וריהוט רחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית. בתנאים הבאים:

- א. קבלת היתרים לביצוע דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, פיתוח ותשתיות.
- ב. הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורן ע"י רשות התמרון המרכזית.
- ג. השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. ביצוע ואישור של חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה, והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- ה. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ו. סיכונים סיסמיים:

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת ההיתר.

2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית תאורה להיקף האתר. בתכנית זו תצומצם ככול הניתן ההשפעה של התאורה על הסביבה הטבעית.

ח. כל היתר בניה למתקן הנדסי למים וביוב חייב באשור של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ט. הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקנה מידה 1:100, בא יפורטו בין היתר חזיתות וחתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, פתרון ניקוז מי נגר, פילרים, חדרי אשפה, עובי הקירות והגדרות בחזיתות תאי השטח, חומרי הגמר, פרטים אופייניים, גינות ונטיעות, פירוט תשתיות (חשמל, מים וכד').

י. תנאי להיתר בניה להקמת חדר ותחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

יא. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/חתנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

6.2**עתיקות**

ככל ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

שטחי החניה ישולבו בנטיעת עצים ושטחים ירוקים. מותר לקרות את שטחי החניה בכפוף

6.3 חניה	6.3
לזכויות שטחי השרות במגרשים, ובלבד שהקירוי יבנה מחומרים עמידים וקלים לתחזוקה באישור מהנדס הועדה.	
6.4 חלוקה ו/ או רישום	6.4
חלוקה ורישום המגרשים יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרקג' לחוק התכנון והבניה.	
6.5 חשמל	6.5
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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני - 3 מ'. מרחק מציר הקו - 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני - 5 מ'. מרחק מציר הקו - 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו - 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו - 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	
6.6 תשתיות	6.6
מערכות הניקוז, מתקני המים ובארות, אשפה, חשמל ובטחון - יבוצעו עפ"י תכניות המאושרות ע"י הועדה המקומית חבל אילות. סילוק אשפה - יבוצע באחריות המועצה האזורית חבל אילות. ביוב - מערכת הביוב תחובר למתקן הטיהור המרכזי האזורי.	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה 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.	
7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



דוח תאי שטח לתכנית - 608-0846782		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
9743	מגורים	101
31749	מגורים	102
2983	שטח פרטי פתוח	201
1369	שטח פרטי פתוח	202
1503	שביל	301
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 47347		סה"כ תאי שטח - 5

