

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0818542

מגרש 28 א קיבוץ ברור חיל

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

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

תכנית מפורטת במגרש 28 א קיבוץ ברור חיל .
התכנית באה להסדיר שינוי בקווי בניין עפ"י בניה בפועל ותוספת זכויות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 28 קיבוץ ברור חיל
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	651-0818542
-------------	-------------

שטח התכנית	0.420 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) א62 (17), א62 (19), א62 (4), א62 (5), א62 (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

166490

קואורדינאטה Y

607170

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: ברור חיל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ברור חיל		28א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3099	מוסדר	חלק		7

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	תאריך
5 /231 /03 /7	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /231. הוראות תכנית 7 /03 /231. 5 תחולנה על תכנית זו.	5748	899	12/12/2007



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				אופיר קדוסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אופיר קדוסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/01/2020	אופיר קדוסי	00: 17 19/01/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	עמירה רבינוביץ			ברור חיל	ברור חיל	28 א	050-4880004		Rabinov_A m@mac.org .il

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				מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5456158		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	אופיר קדוסי	29893902	אופיר קדוסי אדריכלות והנדסה	אופקים	חורב	36	050-7766588		kadoosiarch @gmail.com
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088		hotnegev@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 קווי בניין צדדי וקדמי, סימון מבנה להריסה ותוספת שטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי וקביעת קו בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א)(4) כמפורט:

קו בניין צדדי מ 3 מ' ו - 1.08 מ' ל - 0.9 מ'.

קו בניין קדמי כמסומן בתשריט .

קביעת קו בניין 0.0 בצד המזרחי של המגרש.

2. הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א)(17) כמפורט :

תוספת שטח עיקרי 40 מ"ר + 10 מ"ר שרות על קרקעי.

3. סימון מבנה להריסה עפ"י סעיף 62א (א)(19)

4. הגדלת תכסית בניה עפ"י סעיף 62א (א)(9) + (5)

קומת קרקע מ 160 מ"ר ל 280 מ"ר סה"כ



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		28A
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה 2		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		28A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	420	אזור מגורים
100	420	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	420.3	מגורים א'
100	420.3	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
אזור מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

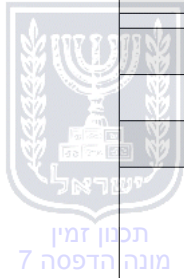
תותר הקמת בתי מגורים, מחסנים וחניות. בכל מגרש תותר יחיד אחת, אך המבנים הינם דו משפחתיים.

ניתן להקים מרתף או עליית גג, בהתאם לתכנית 5/231/03/7.

תותר הקמת מחסן בתוך תחום קווי הבניין אשר אינו חלק מהמבנה הראשי.

ניתן להקים משרד לבעלי מקצוע חופשי ולדיירי הבית בלבד (כאלה שאינם גורמים להפרעה / מטרד לשכנים) כחלק מהשימוש העיקרי במבנה, שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר וזאת במגבלה של עמידה בתקני איכות הסביבה ודרישות הוועדה המקומית לתכנון ובניה למניעת מפגעים ורעשים.

יתר הוראות בניה - בהתאם לתכנית מפורטת 5/231/03/7.



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 כללי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
		עיקרי		שרות									
מגורים א'	28A	420	220	60	280	66.67	1	8.5	2	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה .

ב. שטחי השרות כוללים : חניה מקורה כ- 30-15 מ"ר, מחסן דירתי 12 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר .

ג. כל שאר הוראות בניה בתכנית 5/231/03/7 ימשיכו להתקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 5/231/03/7

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3**סטיה ניכרת**

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

6.4**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יחרס כתנאי להוצאת היתר בניה או הסדרת המבנה בהיתר הבניה בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה או הסדרת המבנה בהיתר הבניה.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה או לחילופין הסדרת המבנה בהיתר בניה כחוק.

6.5**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי לאחר אישורה