

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0720862

קיבוץ נווה חריף-החלפת שטחים בין מבני משק, מגורים וספורט ונופש



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חבל אילות
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

נווה חריף הוא קיבוץ הממוקם בדרום הנגב, השייך למועצה אזורית חבל אילות. מטרת התכנית היא להקצות שטח לצורך מגורים באזור של מבני משק. על מנת לענות על כך אנו משתמשים בהליך של הצרחת יעודים ללא שינוי בשטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קיבוץ נווה חריף-החלפת שטחים בין מבני משק, מגורים וספורט ונופש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

608-0720862 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

232.285 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19)

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

202985

קואורדינאטה X

439040

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

לצד בקעת שזפון בנגב הדרומי, בצמוד לכביש 40

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: נווה חריף

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		נווה חריף	נווה חריף

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

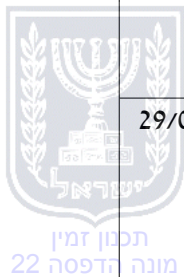
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/1989	3441	3673	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 148 /03 /12 ממשיכות לחול.	שינוי	148 /03 /12
19/08/2014	7611	6859	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12 /מפ /1007. הוראות תכנית 12 /מפ /1007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1007 /מפ /12



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				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	17/08/2020	אייל לוגאסי	13: 23 03/09/2020		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 22

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
אגודה	אחר	עופר צעירי		קיבוץ נווה חריף	נווה חריף	(1)				Ofer@neveharif.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.חבל אילות נווה חריף.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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	אייל לוגאסי	83782	אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	שד התמרים	21	08-6340269		eyalarch@gmail.com
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alon-map@eilatcity.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הקצאת שטח למגורים באזור של מבני משק ע"י הצרחת השטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) החלפת שטחים בין אזור ספורט (מגרש מ'), מגורים (מגרש ג') ומבני משק (מגרש כ') תוך שמירה על גודל השטחים לפי סעיף 62א (א) (1)

2) קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א (א) (19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	101,100
מבני משק	512,511
ספורט ונופש	293,292
דרך מאושרת	1002
תעשייה ואחסנה	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1002
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	511

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

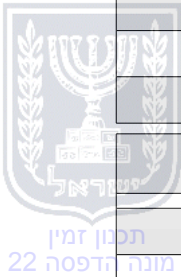
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק חקלאיים כולל משק ילדים (כ)	169,036.1	72.77
אזור ספורט (מ)	19,664	8.47
אזור תעשייה (ח-ט)	19,843	8.54
דרך מאושרת	11,465.5	4.94
מגורים גיל הרך (ג)	12,277	5.29
סה"כ	232,285.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,465.56	4.94
מבני משק	169,036.35	72.77
מגורים	12,276.97	5.29
ספורט ונופש	19,664.22	8.47
תעשייה ואחסנה	19,842.76	8.54
סה"כ	232,285.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנים כלליים מבני ילדים, שרותים, ספריות, גנים, חורשות, דרכים ושבילים, מדשאות, ככרות, רחובות, מתקני מים ותשתיות, שטחים בעתיד, מחסנים, מגרשי חניה, מבנים ופעילויות לרווחת הישוב. שימושים בתא שטח 101 הם: מגורי עובדים זמניים, שבילים ותשתיות.
4.1.2	הוראות
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	משק חקלאי כולל דיג, למעט בתי מגורים, כולל מבני ומתקני משק המשרתים את הישוב, חממות, דרכים ושבילים. מרחקים מינימליים בין המבנים: 5 מטר.
4.2.2	הוראות
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	מתקני ספורט
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרכים לפי תשריט
4.4.2	הוראות
4.5	תעשייה ואחסנה
4.5.1	שימושים
	כולל מבני ומתקני משק המשרתים את היישוב, למעט בתי מגורים. מפעלים, לרבות מפעלי תעשייה ומלאכה מתקני תשתיות, הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניה. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ 30 מ' למבני מגורים. השטח המבונה ייקבע בהתאם לתכנית בינוי. גובה בנייני התעשייה לא יעלה על 12 מטר, פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות					עיקרי
קדמי					(1)	(1)		מבני משק	מבני משק	
אחורי					(1)	(1)		מגורים	מגורים	
					(1)	(1)		ספורט ונופש	ספורט ונופש	
					(1)	(1)	502	תעשייה ואחסנה	תעשייה ואחסנה	

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:

זכויות בניה על פי תכנית מספר 148/03/12

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תכנית 148/03/12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתר בניה ינתן ע"י הוועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה בתכנית זו, יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
<p>6.3 סקר סייסמי</p>	<p>6.3</p>
<p>סיכונים סייסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי להיתר לכריתה / העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך:</p> <p>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'.</p> <p>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.</p>	
<p>6.6 היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים ביום מתן תוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22