

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0807164

מגרש 1077 ברור חיל



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2020

להפקיד את התכנית

03/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית העוסקת בתא שטח מסי 1077 בשכונת ההרחבה של קיבוץ ברור חיל. עפ"י התכנית התקפה במקרקעין מסי' 4/231/03/7 בתחום התכנית הותרה הקמת יחידת דיור אחת בהיקף זכויות של 200 מ"ר שטח עיקרי. במרוצת השנים, התבצעה במקרקעין חריגת בנייה בתא השטח בהיקף של 60 מ"ר עיקרי מטרתה של תכנית זו להסדיר את החריגה כאמור בדיעבד באמצעות תוספת זכויות בנייה כך שיותאמו 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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 1077 ברור חיל

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0807164

1.2 שטח התכנית 0.501 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	166713
קואורדינאטה Y	607744

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים בהרחבה בקיבוץ ברור חיל גוש: 3237, חלקה: 77

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: ברור חיל

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ברור חיל		1077	

שכונה שכונה בקיבוץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3237	מוסדר	חלק	77	

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
11/12/2003	1308	5255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /231 4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /231 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דריה בלאיה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דריה בלאיה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 59 24/12/2019	דריה בלאיה	22/12/2019	1	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
ל.ר	פרטי	יעקב פולטי			ברור חיל	(1)	107 7	073-7292864		ya_no_pol@walla.co.il
ל.ר	פרטי	נעמי פולטי			ברור חיל	(1)	107 7	073-7292864		ya_no_pol@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרחבת ברור חיל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב פולטי	ל.ר	ל.ר	ברור חיל	(1)	107 7	073-7292864		ya_no_pol@walla.co.il
פרטי	נעמי פולטי	ל.ר	ל.ר	ברור חיל	(1)	107 7	073-7292864		ya_no_pol@walla.co.il

(1) כתובת: הרחבת ברור חיל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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	דריה בלאיה	25712582	ד.מ.הנדסה	אופקים	הארזים	19	073-7292864		dm.handasa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088		hotnegev@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אפרת רפפורט	1132852	ד.מ. הנדסה	כפר הרא"ה	(1)		052-3030050		efratr68@gmail.com

(1) כתובת: רחוב סובב המגדל 33.



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

הסדרה ותוספת זכויות בנייה במגרש 1077, קיבוץ ברור חיל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בנין בהתאם לבנייה קיימת.
- תוספת זכויות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



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'	1077	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1077

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.08	100
סה"כ	500.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



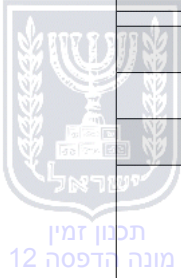
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים למטרות שירות- חניה מקורה, מחסן, ממ"ד ומרתף.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת יח"ד אחת. 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה. 3. תותר בניית גגות שטוחים. (לא יותרו גגות מזופתים). לא יותרו גגות רעפים. גמר גג חלוקי נחל או אחר אשר יבטיחו חוזות נאה. 4. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעל למעקה הגג, יחויב במסתור. גובה מרבי למתקנים על גג, 2 מ' מעל הגג הבנוי. 5. פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש. 6. מכלי גז ודלק ישולבו בתכנון המבנה באופן בטיחותי ונסתר מהרחוב. 7. תותר הקמת מחסן. המחסן יתוכנן כחלק ממבנה הבית, לא תותר בניית מחסנים נפרדים. תותר בניית מחסן בקו 0 בתאום עם השכן. 8. חומרי גמר: טיח. 9. יותרו מבני חניה כחלק ממבנה הבית. קרוי החניות יהיה מבטון לפי פרט אחיד שיאושר בוועדה המקומית. משטחי החניה ינוקזו אל הרחוב. 10. גדרות: חומרי גמר- טיח, גובה- אם הפרש המפלסים בין מגרש אחד לשני קטן מ 90 ס"מ, גובה הגדר יהיה 20 ס"מ מעל המגרש העליון. אם הפרש הגבהים בין מגרש אחד לשני גדול מ 90 ס"מ אז גובה הגדר יהיה 105 ס"מ מעל מפלס המגרש העליון. 11. מרתפים: המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד. קומת המרתף תבנה בשטח שמתחת למתווה (קונטור) הבניין ולא תעלה על 30% משטח המגרש. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.25 מ' מדוד מרצפת המרתף עד תחתית תקרתו. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס הקרקע המקיפה אותו, תחתית התקרה לא תבלוט יותר מ 0.8 מ' מעל פני הקרקע המקיפה אותו. 12. פתרונות המיגון בתחום תא השטח יהיו באישור פיקוד העורף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	501	1077	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	360	50		(1) 50	260				

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) מחסן בגודל מרבי של 12 מ"ר, חניה מקורה עד 25 מ"ר, ממ"ד לפי דרישות פיקוד העורף..
- (2) 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
- (3) + עליית גג.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה. א. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. ב. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 . ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 או על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית, על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית. ד. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות."</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p>	
<p>6.3 היטל השבחה</p>	<p>6.3</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היתל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
<p>6.4 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.4</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות והנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>א. שירותים הנדסיים : ניקוז - התכנית תכלול פתרונות לניהול ושימור מי נגר וזאת ע"י הותרת שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח המגרש או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע על מנת להגדיל את מי התהום, רק העודפים יופנו למערכת הניקוז. ביוב -מי הביוב יועברו לטיפול במט"ש שער הנגב-שדרות. הספקת מים- יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אופקים. ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה : ----- מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל</p>	





תשתיות	6.5
<p>-----/-----/-----</p> <p>3.5 מ' -----/-----/----- 3 מ'-----/-----/----- קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' -----/-----/----- 5 מ'-----/-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעין ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הוועדה 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 (רכישת לצרכי ציבור), 1943.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

מידע

