

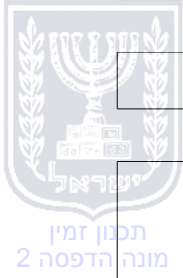
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0893552

מגרש 209 - מושב קלחים

מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
דרום  
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 209 במושב קלחים.  
התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבניה בתחום מועצה אזורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 209 - מושב קלחים

651-0893552

מספר התכנית

0.681 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17)

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 169403

קואורדינאטה Y 595615

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים א' במרכז במושב קלחים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: קלחים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קלחים	קלחים	209	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100776	מוסדר	חלק		2-4

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 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/1996	4615	4438	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 226 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	4 / 226 / 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			אופיר קדוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אופיר קדוסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 09 28/08/2020	אופיר קדוסי	28/08/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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 2

**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	ינון אהרוני			קלחים	קלחים	209	052-6679567		mayeryael@gmail.com
	פרטי	מאייר יעל אהרוני			קלחים	קלחים	209	052-6679567		mayeryael@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אופיר קדוסי	29893902	אופיר קדוסי אדריכלות	אופקים	חורב	37	050-7766588		kadoosiarch@gmail.com
	מודד	לאוניד צרניאק	826	מ.ג.ה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega-surv.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	209



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	681	100
סה"כ	681	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	680.85	100
סה"כ	680.85	100



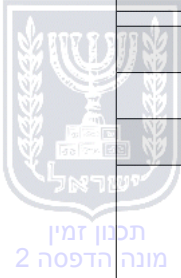
תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>באזור זה תותר הקמת יחידת מגורים צמודת בקרקע בבית חד משפחתי בן קומה אחת או שתי קומות.</p> <p>מותר להקים למטרות שרות ממ"ד, קומת עמודים, חניה מקורה לרכב, מחסן ומרתף למטרת אחסון.</p> <p>- ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א שיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>- חניה מקורה לרכב: תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים או חומר קשיח. קווי בנין קדמי וצדדי אפס. בשטח עד 30 מ"ר.</p> <p>- מחסן: המחסן יוקם בגבול אחורי וצדי של המגרש בקווי בנין אפס. גובה נטו 2.20 מ' לגג שטוח ובגג משופע גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ'. בשטח עד 12 מ"ר.</p> <p>- גובה הבנין עם גג שטוח עד 7.5 מ' ועם גג רעפים עד 8.5 מ'. מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך בניהם.</p> <p>- יותר מעבר קווי תשתיות ציבוריים: לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת באם יידרש בתחום המגרש. ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתיות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות				עיקרי	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (2)	1	40	310	80 (1)	230	681	209	מגורים א'
5	4	3	3	1	2									

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) שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.

(2) 8.5 מ' עבור גג רעפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 4/226/03/7

### 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 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

### 6.4 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

