

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0753178

מגרש 102 נגבה

מחוז

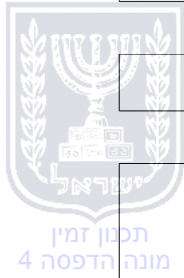
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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 מסדירה מצב קיים על ידי שינוי קוי בניין במגרש 102 בקיבוץ נגבה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מגרש 102 נגבה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	632-0753178
-------------	-------------

שטח התכנית	0.596 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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 יואב

קואורדינאטה X 169863

קואורדינאטה Y 618342

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 102 קיבוץ נגבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: נגבה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ נגבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2918	מוסדר	חלק	28	

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

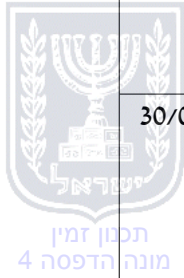
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
267 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /267. הוראות תכנית 6 /02 /267 תחולנה על תכנית זו.	5079	2533	30/05/2002
6 /מק/ 2094	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /מק/ 2094. הוראות תכנית 6 /מק/ 2094 תחולנה על תכנית זו.	5782	5782	03/03/2008



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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/05/2019	יוסף אבו ג'בר	07: 14 12/05/2019	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	גיל נבטיאן			נגבה	(1)	102			
	פרטי	שמעון נבטיאן			נגבה	(1)	102			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 102 קיבוץ נגבה.

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				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318706	02-5318706	

(1) כתובת: ירושלים 216, רחוב יפו ת.ד. 36259.

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסד	מודד	חביב חלבי	808	פוטו-שופ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(2)	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: בית 2/66.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הסדרת מצב קיים על ידי קביעת קווי בנין במגרש 102 קיבוץ נגבה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קוי בניין על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4. מ- 3 מ' ל- 0 צידי .
הוראות בינוי, שימושים ותכליות יהיו על פי תכנית 267/02/6 ו- 6/מק/2094 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	596	100
סה"כ	596	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	595.96	100
סה"כ	595.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מחסן: יותר מחסן בגובה עד 2.20 מ' נטו ובשטח של עד 5.0 מ"ר מתוך זכויות הבניה המותרת, ממוקם בקו בנין 0.0 מ' צדדי ואחורי/או מחסן בתחום הבית בגובה עד 2.2 מ' נטו ובשטח של עד 7.5 מ"ר. סה"כ שטח השרות המותר עבור מחסנים ליח"ד אחת הינו 7.5 מ"ר. הכל על פי סעיף 62 א(א) (4) וסעיף 62א(א)(5) בתיקון 43 לחוק, ללא שינוי בסה"כ הזכויות. ממ"ד: על פי התקן. ימוקם בתוך המבנה למגורים או על פי הנחיות העמדת המחסן. מרתף: בשטח של עד 50 מ"ר ישמש לצרכי שטחי שירות בלבד וימוקם בקונטור הבנין. גגות: תבוטל חובת הקרוי ברעפים. יותרו גגות שטוחים ו/או משופעים ו/או השילוב ביניהם. הגגות המשופעים יחופו ברעפים או בשינגלס. הכל לפי סעיף 62א(א)(5) בתיקון 43 לחוק. גובה מפלס הכניסה (+0.00) של הבניינים במגרשים פינתיים שבהם עקב שיפועי הכביש ייוצר גובה יותר מ- 1.20 מ' יותר גובה מכסימלי של עד 1.80 מ' מגובה פני אמצע המדרכה המתוכננת בחזית המגרש. באישור הועדה המקומית וללא שינוי לתכנית זו. חניה: בגודל עד 30 מ"ר תמוקם בקו בנין קידמי 0.0 מ'. צדדי על פי תכנית בינוי שתוגש כתנאי למתן היתרי בניה חניה: לכל יח"ד צמודת קרקע יהיו 2 מקומות חניה לרכב פרטי, מקורים כולל של עד 30 מ"ר קרוי החניה יהיה קרוי קל על פי פרט אחיד באישור מהנדס הועדה המקומית. שיפוע גג החניה לא יפנה לכיוון חצר השכן הצמודה בגבול המשותף בין החניות. לא תותר פתיחת שערים אל הרחוב. קרוי חניות: תבוטל החובה לקרוי חניות לפי סעיף 62 א(א) (5) בתיקון 43 לחוק. חצר המשק: - גובה קירות חצר המשק לא יעלה על 1.6 מ' מפני פיתוח סופיים. - מיקום: בצמוד לגבול מגרש צדדי(קוי בנין 0.0 מ'). - הכל לפי סעיף 62א(א)(4) וסעיף 62א(א)(5) בתיקון 43 לחוק. גמר חזיתות המבנים - חזיתות הבתים יהיו בגמר טיח חוץ בלבד. הכל על פי סעיף 62א(א)(5) בתיקון 43 לחוק. גגות- תבוטל חובת הקרוי ברעפים. יותרו גגות שטוחים ו/או משופעים ו/או השילוב ביניהם. הגגות המשופעים יחופו ברעפים או בשינגלס. הכל על פי סעיף 62א(א)(5) בתיקון 43 לחוק. ארגזי רוח- יבוטל האיסור על בנית ארגזי רוח מעץ לפי סעיף 62א(א)(5) בתיקון 43 לחוק. גדרות- שינוי הוראות בענין חומר הגדרות הקלות: מגדרות קלות מעץ או מתכת מגולוונות לגדרות ממתכת מגולוונת בלבד. שינוי הוראות בהנין גובה הגדרות הבנויות באזור למגורים מ- 60 ס"מ מפני המדרכה או השטח הציבורי ומעליה גדר ממתכת מגולוונת, עד לגובה כולל של 2.0 מ' ל: א- גדר לאיורך גבול המגרש צדדי ואחורי: גדר בנויה עד לגובה של 20 ס"מ מפני פיתוח עליונים ומעליה ניתן להתקין גדר קלה ממתכת מגולוונת עד לגובה כולל 2.00 מ'. ב- גדר לאורך גבול המגרש קדמי(כולל במגרש פינתי): גדר בנויה עד לגובה של 1.20 מ' מפני המדרכה או מפני השטח הציבורי ומעליה ניתן להתקין גדר קלה ממתכת מגולוונת עד לגובה 2.00 מ'. הכל על פי סעיף 62א(א)(5) בתיקון 43 לחוק.

4.1

מגורים א'

קירות תומך- שינוי בהוראות חומר המעקה הקל מעל קירות התמך :
שינוי הוראות בעניין חומר המעקה הקל, שניתן להתקין מעל קירות תמך ממעקה מעץ או מתכת מגולוונת או מעקה קל שאינו בנוי מאבן, למעקה קל ממתכת מגולוונת בלבד, לפי סעיף 62א(א)(5) בתיקון 43 לחוק.

מתקנים על הגג : לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בנין. קולטי שמש יהיו מסתורים משלשה צדדיל על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי המבנין, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבנין או בחלל הגג. באזור של גג שטוח יש להניח את הדוודים בשכיבה או בתוך יחידת הדיור .

ב

הוראות פיתוח

על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית יואב .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	9	1	175 (4)	50 (3)		45 (2)	220 (1)	596	102	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומת קרקע 160 מ"ר עיקרי.

(2) 30 מ"ר עבור שתי מקומות חניה .

7.5 מ"ר עבור ממ"ד .

7.5 מ"ר עבור מחסן ..

(3) לקומת מרתף.

(4) 175 מ"ר תכסית.

(5) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, הינו הגשת תכנית בינוי פיתוח ותשתיות אחת, לכל תחום התכנית מיועד למגורים בקני"מ 1:500 הכולל:

1.1 - העמדת המבנים .

1.2- קביעת מפלסי הכניסה ראשיים .

1.3- חתכים טיפוסיים, פריסת רחוב, גדרות, חומרי גמר .

1.4- פתרונות חניה עברו רכב פרטי 2 מ"ח ליח"ד באזור מגורים א' .

1.5- מיקום מתקנים ומערכת תשתיו, כמו מדי מים, פילרים, מתקני אשפה, וכו' .

1.6- רומי דרכים .

1.7- קוי בנין .

1.8- היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .

1.9- תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר

פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור

התואמים לכמות שהוערכה .

6.2**עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989

ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע .

6.3**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.4**חשמל**

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. 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".

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 מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו-

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.4	חשמל
	20מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35מ'.

6.5	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7	תשתיות
	ביוב: המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש מועצה איזורית יאוב. מים: בתיאום באישור תאגיד המים השיך למועצה אזורית יואב. תשתיות: בתיאום מול חברת תקשורת ובאישור מהנדס הועדה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיידי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4