

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0725671

שינוי בקו בניין בחלקה 64, מגרש 138, קיבוץ נגבה.

מחוז

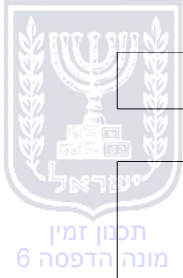
דרום

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

התוכנית באה להסדיר קווי בניין צדדי להסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי בקו בניין בחלקה 64, מגרש 138, קיבוץ נגבה.

מספר התכנית 632-0725671

1.2 שטח התכנית 0.511 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יואב

קואורדינאטה X 170030

קואורדינאטה Y 618420

1.5.2 תיאור מקום

בניין חד משפחתי בעל שתי קומות. הממוקם בפינה הצפון מזרחית של ההרחבה בקיבוץ נגבה, וגובל בצידו המערבי בבית מגורים בצידו הצפוני והמזרחי בשצ"פ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: נגבה

נפה

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	64	

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

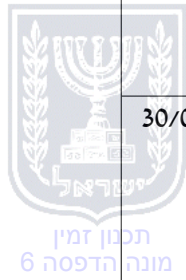
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 267 /02 /6 ממשיכות לחול.	5079	2533	30/05/2002
2094 /מק/ 6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 2094 /מק/ 6.	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				שלומי סאלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי סאלם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	26/02/2019	שלומי סאלם	16: 17 07/04/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/02/2019	שלומי סאלם	16: 17 07/04/2019		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



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	אסנת ראובן			נגבה	(1)	138			hezy.reuven@gmail.com
	פרטי	יחזקאל ראובן			נגבה	(2)	138	077-3366774		hezy.reuven@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ נגבה - הרחבה.

(2) כתובת: קיבוץ נגבה- הרחבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסנת ראובן			נגבה	(1)	138			hezy.reuven@gmail.com
פרטי	יחזקאל ראובן			נגבה	(2)	138	077-3366774		hezy.reuven@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ נגבה - הרחבה.

(2) כתובת: קיבוץ נגבה- הרחבה.

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	יפו (1)	216	02-5456175		a-jerusalem@land.gov.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: שערי העיר יפו 216 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי סאלם		שלומי סאלם אדריכלות ועיצוב פני	אשדוד	הצוללים		077-5585330		shlomi.arc@gmail.com



תכנון זמין
הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בקו בניין צדדי, להסדרת מצב קיים בדיעבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין צדדי לכיוון מערב, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	64

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	510.08	100
סה"כ	510.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	510.08	100
סה"כ	510.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין מגורים- שטח עיקרי בקומת קרקע מותר עד 160מ"ר, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים. תכנון זמין מונה הדפסה 6 מחסן - יותר מחסן בגובה 2.20 נטו ובשטח של עד 5.0 מ"ר מתוך זכויות הבניה המותרות, ממוקם בקו בנין 0.00 מטר צדדי ואחורי ו/או מחסן בתחום הבית בגובה 2.20 מטר נטו ובשטח של עד 7.5 מ"ר. סה"כ שטח השירות המותר עבור מחסנים ליחידת דיור אחת הינו 7.5 מ"ר. חצר משק- (אזור שירות בחצר הבית) (עפ"י תבע 6/מק/2094) גובה קירות חצר המשק לא יעלה על 1.60 מ' מפני פיתוח סופיים. מיקום: בצמוד לגבול מגרש צידי (קו בנין 0.0 מ') לא יותר קירוי מכל סוג שהוא על חצר משק. גמר חזיתות (עפ"י תבע 6/מק/2094): גמר חזיתות הבתים יהיו בגמר טיח חוץ בלבד. ממ"ד- על פי תקן ימוקם בתוך מבנה למגורים או יבנה כחלק אינטגרלי מהבנין ע"י כך שימוקם כך שקיר אחד יושב על גבול המגרש המשותף, קיר שני, המקביל לו הינו חלק מבנין המגורים והקירות הניצבים לא חורגים מקו בנין החזית הקדמית והאחורית של בניין המגורים. גגות - יותרו גגות שטוחים ו/או משופעים ו/או השילוב ביניהם. הגגות המשופעים יחופו ברעפים או בשינגלס. יותרו בניית ארגזי רוח. מתקנים על גגות- לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בנין. קולט שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע. אזור גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית בתוך הבנין או בחלל הגג. באזור של גג שטוח יש להניח את הדוודים בשכיבה או בתוך יחידות הדיור. ניקוז- ניקוז גגות המבנה ופתחיו יופנו למגרש המבקש. תותר בניית חצר שירות לא מקורה אשר ישמש גם כמסתור כביסה, גובה הקירות לא יעלה על 1.60 מטר ותבוצע במרווח שבין קווי הבנייה אחורי או צדדי לגבולות המגרש. מרתף- בשטח של עד 50 מ"ר ישמש לצרכי שטחי שרות בלבד וימוקם בקונטור הבנין. חניה- לכל יח"ד צמודת קרקע יהיו 2 מקומות חניה לרכב פרטי, מקורים בשטח כולל של עד 30 מ"ר. קירוי החניה יהיה קירוי קל בלבד על פי פרט אחיד באישור מהנדס הוועדה המקומית. שיפוע גג החניה לא יפנה לכיוון החצר השכן הצמודה בגבול המשותף בין החניות. לא תותר פתיחת שערים אל הרחוב. החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן הארצי בתוקף בעת מתן היתרי בניה. אין חובה לקרות את החניה. (עפ"י תבע 6/מק/2094) גובה הבנין- גובה מפלס הכניסה (-/+0.00) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 1.20 מטר מגובה פני אמצע המדרכה המתוכננת בחזית המגרש. לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים. גובה שיא הגג לא יעלה על 9.00 מטר ימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (-/+0.00). גובה מפלס הכניסה (תכנון זמין מונה הדפסה 6) -/+0.00 של בניינים במגרשים פינתיים שבהם עקב שיפועי הכביש יוצר גובה יותר מ 1.20 מ', יותר גובה מקסימלי של עד 1.80 מ' מגובה פני אמצע המדרכה המתוכננת בחזית המגרש, באישור הוועדה המקומית וללא שינוי לתוכנית זו. גדרות- (עפ"י תבע 6/מק/2094): חומר הגדרות הקלות יהיה ממתכת מגולוונת בלבד. גובה הגדרות הבנויות באזור מגורים: א. גדר לארוך גבול מגרש צדדי ואחורי: גדר בנויה עד לגובה של 20 ס"מ מפני פיתוח עליונים

4.1

מגורים א'

ומעליה ניתן להתקין גדר קלה ממתכת מגולוונת עד גובה כולל של 2.00 מ'.
 ב. גדר לארוך גבול מגרש קדמי (כולל מגרש פינתי): גדר בנויה עד לגובה של 1.20 מ' מפני המדרכה או מפני השטח הציבורי ומעליה ניתן להתקין גדר קלה ממתכת מגולוונת עד לגובה של 2.00 מ'.
 קירות תמך: קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים:
 א. במגרש עולה מכביש גובה מרבי של קיר בנוי בגבול מגרש קידמי לא יעלה על 3 מטר מפני הצד הנמוך ומעליו מעקה מתכת מגולוונת עד גובה מינימלי תקני.
 ב. במגרש יורד מכביש גובה מירבי של קיר בנוי בגבול מגרש קידמי לא יעלה על 3 מ' מפני הצד הנמוך ומעליו מעקה מתכת מגולוונת עד גובה מינימלי תקני.
 ג. במידה והפרשי גובה עולים על האמור, יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1 מטר ברוטו לכל אחת.
 ד. הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.
 קירות תמך שאינם פונים לשטחים ציבוריים או הפונים אל תוך מגרש:
 א. גובה המירבי של כל טרסה, מסלעה, או קיר תמך פנימי בגבול מגרש אחורי או צדדי במגרשי הבניה לא יעלה על 3.5 מטר ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן עד גובה מינימלי תקני. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.5 מטר, יבנה קיר תמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.2 מטר נטו לכל אחת.
 ב. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראיה ומשולשי הראיה הבטיחותיים.
 ג. בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים ובמקרים חריגים תותר ע"י מהנדס הועדה בניית קירות על פי שיקול דעתו במקרה מסוים.



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)	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1	40.2 (4)	315	50 (3)	45 (2)	220 (1)	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לשטחי השירות המיועדים למרחבים מוגנים יתווספו שטחי שירות על פי הנחיות פיקוד העורף הנהוגות בעת מתן ההיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מזה עד 175 מ"ר בקומת קרקע.

(2) מתוכם 30 מ"ר עבור 2 חניות מקורות, 7.5 מ"ר לממ"ד, 7.5 מ"ר למחסן..

(3) בקונטור קומת הקרקע.

(4) 175 מ"ר עיקרי +30 מ"ר לחניה.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.2**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
ברשת מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מ'
בקו מתח עליון 161 ק"ו		20 מטרים
בקו מתח עליון 400 ק"ו		35 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה.

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

מיידי