

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0768580

שינוי בקו בניין בחלקה 50, במגרש 124, קיבוץ נגבה.

מחוז

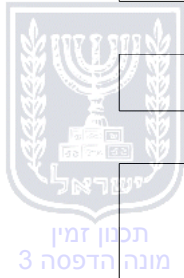
דרום

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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקו בניין בחלקה 50, במגרש 124, קיבוץ נגבה.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

632-0768580

1.2 שטח התכנית

0.612 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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 169950

קואורדינאטה Y 618450

1.5.2 תיאור מקום

בניין חד משפחתי בעל קומה אחת, הממוקם בפינה הצפון מערבית של ההרחבה בקיבוץ נגבה, וגובל בצידו המזרחי והדרומי בבית מגורים בצידו המערבי 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2918	מוסדר	חלק	50	

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

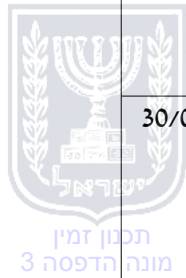
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 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				שלומי סאלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי סאלם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		04/07/2019	שלומי סאלם	16: 16 04/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		04/07/2019	שלומי סאלם	16: 19 04/07/2019		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	ניסן ניסים חלבה			נגבה	(1)	124			nissanhalev a71@gmail. com
	פרטי	סימה חלבה			נגבה	(1)	124			nissanhalev a71@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ נגבה הרחבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסן ניסים חלבה			נגבה	(1)	124			nissanhaleva71@gm ail.com
פרטי	סימה חלבה			נגבה	(1)	124			nissanhaleva71@gm ail.com

(1) 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

(1) כתובת: שער 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		0775585330		shlomi.arc@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 מזרח, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	612	100
סה"כ	612	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	611.03	100
סה"כ	611.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין מגורים- שטח עיקרי בקומת קרקע מותר עד 160מ"ר, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים. תכנון זמין מונה הדפסה 3 מחסן - יותר מחסן בגובה 2.20 נטו ובשטח של עד 5.0 מ"ר מתוך זכויות הבניה המותרות, ממוקם בקו בניין 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 בניין 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 מהבניין ע"י כך שימוקם כך שקיר אחד יושב על גבול המגרש המשותף, קיר שני, המקביל לו הינו חלק מבניין המגורים והקירות הניצבים לא חורגים מקו בניין 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 בניין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בניין. קולט שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין או יוצמד למישור הגג המשופע. אזור גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית בתוך הבניין 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 הבניין. 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 הבניין- 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 (+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 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.

4.1

מגורים א'

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 הראייה ומשולשי הראייה 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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1	33 (4)	315	50 (3)	45 (2)	220 (1)	612	50	מגורים	מגורים א'
(5)	(5)	0	(5)	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

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 חניות מקורות, 7.5 י"ר לממ"ד, 7.5 מ"ר למחסן.

(3) בקונטור קומת הקרקע.

(4) 175 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר לחניה.

(5) כמסומן בתשריט.

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: בקו אנכי משוך על הקרקע לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. סוג קו החשמל מרחק מתיל חימוני 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