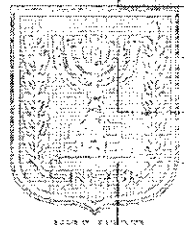


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0192559

צוחר - חלקה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

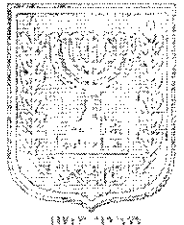
מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"
 התשריט תואם תכנית מס' 651-0192559
 אשר מורסנה לנתן תוקף ב.י.פ. 7142
 מיום 11.11.2015
 הועדה המקומית בישיבתה מסכר 201510
 מיום 5.7.2015 אישרה את התשריט.
 יו"ר הועדה מהנדס הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה 64 במרכז צוחר.
במגרש הוקם בית מגורים, אשר הורחב בשנת 92 עפ"י היתר.

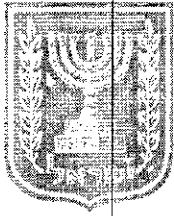
לאחרונה הוגשה בקשה לתוספת ממ"ד ואז הוברר שבתכנית המאושרת משנת 92 היו מספר סטיות.

בתכנית זו מבוקש לקבל אישור סטטוטורי למצב הקיים:

- תיקון סטיות בקווי בניין צדדיים לפי סעיף 62א(א)(4),
- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62א(א)(6).

למעט הנ"ל אין שינוי בזכויות ובהוראות.

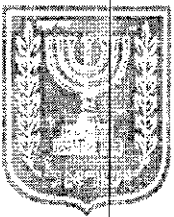
בתכנית המוצעת הכל נשאר עפ"י התכנית התקפות מס' 7/במ/48, 5/302/02/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

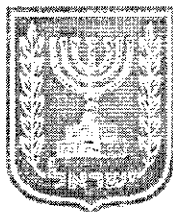


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		
צוחר - חלקה 64		
מספר התכנית	מספר התכנית	
651-0192559		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
0.494 דונם		
מהדורות	שלב	1.3
הגשה		
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות

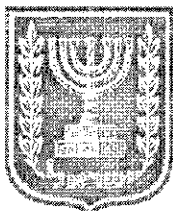
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינאטה X 145390

קואורדינאטה Y 571700

1.5.2 תיאור מקום מרכז צוחר 16

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כמות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	צוחר	צוחר

שכונה חלקה 64, מרכז צוחר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100646	מוסדר	חלק	64	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

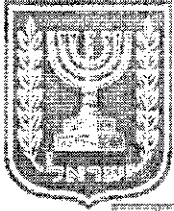
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

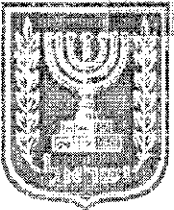
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



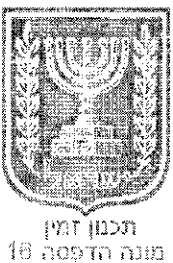
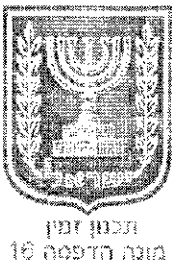
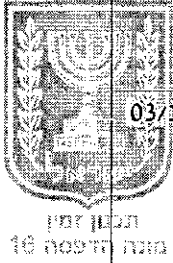
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/1994	549	4258	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/302/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /302 /02 /7
04/07/1991	3003	3898	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 48/במ/7 ממשיכות לחול.	שינוי	48 /במ/ 7



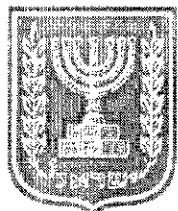
1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלמה עמית				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שלמה עמית			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	05/10/2014	שלמה עמית		05/10/2014	תשריט מצב מאושר	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 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	נירה תמסוט			צוחר	צוחר (1)	16	08-9985290	08-9987519	niranave@b ezegint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. הנגב 85475.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6274333	08-6264250	hagais@mmi.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246	באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 16

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

- שינויים בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4)
- ניווד שטחים מקומה לקומה לפי סעיף 62א(א)(6)

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

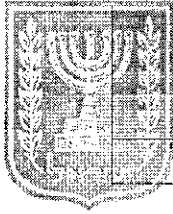
- תיקון סטיות בקווי בניין צדדיים במקום עד 3.0 מ'. לצד שצ"פ יהיה עד 2.1 מ' ולצד חלקה 62 עד 2.5 מ'.
- למצללה בצד שצ"פ יהיה קו בניין אפס.
- העברת זכויות הבנייה, כ- 35 מ"ר, מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי סה"כ השטח הכולל המותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.494
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
42%X494=207.48		207.5		207.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

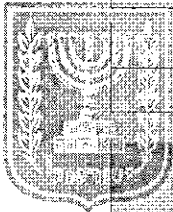
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	164



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	164

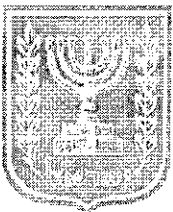
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	494	100
סה"כ	494	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	494	100
סה"כ	494	100



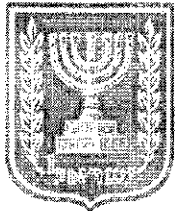
תכנית זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

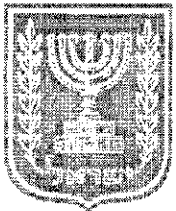
	4.1	מגורים א'
	4.1.1	שימושים
<p>- תותר הקמת יח"ד אחת במבנה בן קומה אחת או שתי קומות. - תותר הקמת חנייה לרכב עם קירוי קל בפינה הקדמית של המגרש במידות 3.0X5.0מ'</p>		
	4.1.2	הוראות
<p>אדריכלות</p> <p>עפ"י תכניות תקפות.</p>	א	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה תדפיסה 16

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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (2)		(1)	1	38			207.5		494	164	מגורים	מגורים א'
אחורי (2)												
ציד-י- שמאלי (2)												
ציד-י- ימני (2)												
מעל הכניסה הקובעת 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה מירבי לגג שטוח 7.0 מ' ולגג רעפים 8.5 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.

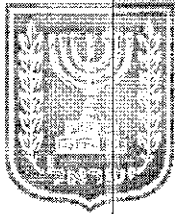


תכנון זמין
מונה תדפיסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בנייה יוצא עפ"י תכניות 7/במ/48, 5/302/02/7 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 א. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינייה לאתר פסולת מוכרז עפ"י כל דין.
 ב. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
 ג. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ד. היתרי בנייה יינתנו באישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.



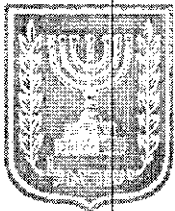
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.2 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3 חשמל

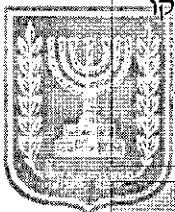
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
 קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.
 קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.4 תשתיות

1. ביוב - מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב האזורית.
2. אשפה - בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
3. מים - מערכת המים של המגרש תחובר למערכת המים האזורית.
4. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

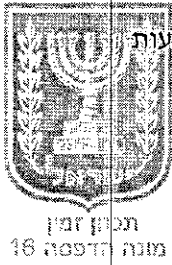
6.5 חלוקה ו/או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית. בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ניקוז	6.7
<ul style="list-style-type: none"> - יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. - הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. - יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. - ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה. 	



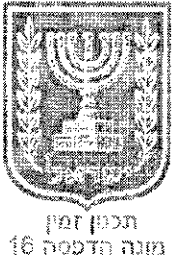
קולטי שמש על הגג	6.8
<ul style="list-style-type: none"> - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג. - בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

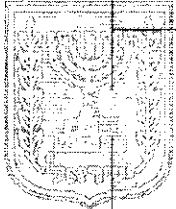
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנה מיום אישורה.

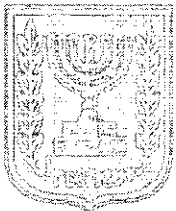


8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נירה תמסוט שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/11/15 חתימה: (נ'ר)
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: שלמה עמית שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

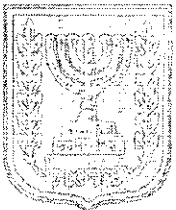


תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

אין לנהל תנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
הצויות המוסכמות.
דניאל רותם
מרכז כפר הירוק
מרחב עטקי הרום
רשות מקרקעי ישראל
בנין השטח הישן בתכנית, אין בחוניתנו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיר זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
תאריך: 15/11/15
רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום



תכנון זמין
מונה הדפסה 16