

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0237644

שינוי קוי בנין ותכסית במגרש 46-נאות הכיכר



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי תמר

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

מטרת התכנית- שינוי קוי הבנין במגרש מס' 46 במושב נאות הכיכר מ-4.0 מ' ל-2.8 מ' בחזיתות הצפונית והמערבית, מ-4.0 מ' ל-2.1 מ' בחזית הדרומית, ובחזית המזרחית מ-4.0 ל-2.8 מ' למעט קטע שבו השינוי הוא מ-4.0 מ' ל-1.2 מ'.

התכנית נועדה לאפשר הכשרת בניה שבוצעה בשטח והגדרת שטח המגרש לפי פרצלציה מתוקנת, וכן הגדלת התכנית מ-175 מ"ר ל-190.4 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קוי בנין ותכסית במגרש-46 נאות הכיכר

מספר התכנית 656-0237644

1.2 שטח התכנית 0.855 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 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	תמר
קואורדינאטה X	236081
קואורדינאטה Y	537970

1.5.2 תיאור מקום

מושב נאות הכיכר, מגרש 46

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות: נאות הכיכר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	46		נאות הכיכר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	מוסדר	39063
4		חלק	מוסדר	39691

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
46	22/100/02/10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2000	3090	4867	כפיפות - השינוי רק בקוי הבנין ובתכסית	שינוי	22 /100 /02 /10

הערה לטבלה:

סוג היחס-כפיפות ושינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע				1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	07/03/2017	אליהו עמיחי	14/07/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 22

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	יעקב רגב			נאות הככר	(1)		08-6555598	08-6557514	
	פרטי	נורית רגב			נאות הככר	(2)		08-6555598	08-6557514	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נאות הכיכר בית 46 ד.נ.ים המלח 86905.

(2) כתובת: נאות הכיכר בית 46 ד.נ. ים המלח 86905.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רגב נורית			נאות הככר	(1)		08-6555598	08-6555598	
פרטי	יעקב רגב			נאות הככר	(1)		08-6555598	08-6555598	

(1) כתובת: נאות הכיכר בית 46 ד.נ.ים המלח 86905.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשת מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	
חוכר			נאות הכיכר כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	נאות הככר	(2)		08-6552091	08-6554588	
אחר	יעקב רגב			נאות הככר	(3)		08-6555598	08-6555598	
אחר	נורית רגב			נאות הככר	(4)		08-6555598	08-6557514	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחר- בר רשות

(1) כתובת: קרית הממשלה, רחי התקווה 4 באר שבע, 84101.

(2) כתובת: ד.ג. ים המלח 86905.

(3) כתובת: נאות הכיכר בית 46 ד.ג. ים המלח 86905.

(4) כתובת: נאות הכיכר בית 46 ד.ג. ים המלח 86905.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי		עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliami@netvi siom.net.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	(1)		08-6288027	08-6285860	Elka_ltd@int ernet- zahav.net.il

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 בקוי הבנין והגדלת התכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. עידכון קוי הבנין במגרש מס' 46 במושב נאות הכיכר מ-4.0 מ' ל-2.8 מ' בחזיתות הצפונית והמערבית, מ-4.0 מ' ל-2.1 מ' בחזית הדרומית, ובחזית המזרחית מ-4.0 ל-2.8 מ' למעט קטע שבו השינוי הוא מ-4.0 מ' ל-1.2 מ'. לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
- ב. הגדלת התכסית מ-175 מ"ר ל-190.4 מ"ר. לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
- ג. הריסת מבנים. לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.855



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	240			240	מ"ר	מגורים (מ"ר)

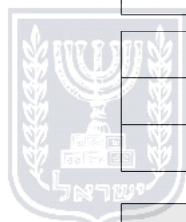
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
דרך מאושרת	1001
מגורים	46



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים	46

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	756	81.91
דרך מאושרת	167	18.09
סה"כ	923	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	167.43	19.59
מגורים	687.41	80.41
סה"כ	854.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת מס' 22/100/02/10 סעיף ב(1).
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	לפי תכנית מאושרת מס' 22/100/02/10 סעיף ב(1), למעט הוראות שתכנית זו משנה: קוי בנין ותכנית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינות.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	לא תותר בניה כלשהי.



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	שימוש	יעוד	
					מנחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי						שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	46	מגורים	מגורים
2.8	(2) 2.8	2.8	2.1	2	8.5	1	(1) 27.7	295		55	240	687.4	

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:

קו הבנין האחורי הינו 2.8 מ' ו-1.2 מ' כמסומן בתשריט.

התכסית הוגדלה מ-175 מ"ר ל-190.4 מ"ר שהם 27.7% משטח המגרש.

הערה לגבי גודל מגרש המגורים: הצמצום בשטח המגרש במצב מוצע לעומת מצב מאושר הינו תוצאה של עדכון המדידה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכסית הוגדלה מ-175 מ"ר ל-190 מ"ר שהם 27.6% משטח המגרש.

(2) 2.8 מ' ו-1.2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תתוכנן על פי תקן החניה הארצי.

6.2

חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני
2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

- ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

- ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

35.00 מ' ד. קו חשמל מתח על:

מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין בנין מונה הדפסה 22 מונה הדפסה 22 קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

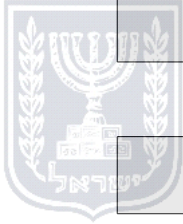
היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 22/100/02/10. הריסה-תנאי למתן היתרי בניה הינו הריסה בפועל של המבנים, לרבות גדרות וכד', המסומנים להריסה בתחום התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22