

651-0399048

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0399048

קיבוץ אור הנר, שכונה מערבית, 62 יח"ד

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"	
התשריט תואם תכנית מס'	651-0399048
אשר מורסמה למתן חוקף ב.י.פ.	7610
מיום	01/11/2017
הועדה המקומית בישיבתה מספר	201708
מיום	06/08/2017
אשרה את התשריט.	
יור הועדה	מהנדס הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנון מחדש של שכונת המגורים המערבית של קיבוץ אור הנר, ליצירת שכונה בעלת אופי קיבוצי והגדלת השטחים הציבוריים, ע"פ זכויות בנייה מאושרות בתכנית מס' 4/129/03/7.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ אור הנר, שכונה מערבית, 62 יח"ד
		מספר התכנית	651-0399048
1.2	שטח התכנית		82.392 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) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 7
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
- קואורדינאטה X 161600
- קואורדינאטה Y 607500
- 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ אור הנר שוכן בנגב הצפון מערבי, מצפון לעיר שדרות ובין דרכים 232 ממזרח ו-34 ממערב. גוש 2826, חלק מחלקה 31.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ או הנר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2826	מוסדר	חלק		26, 30-31

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
4 /129 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/129/03/7 ממשיכות לחול.	5276	2067	29/02/2004
5 /129 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /7 /129 . הוראות תכנית 5 /129 /03 תחולנה על תכנית זו.	5705	4024	20/08/2007

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				חגי בן ציון דביר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		חגי בן ציון דביר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	18/12/2016	רם בן חיים	18/12/2016	טבלת הקצאה	כן
טבלת שטחים	מנחה			20/11/2016	חגי בן ציון דביר	20/11/2016	טבלת שטחים	כן
בינוי	מנחה	1:500	1	18/09/2017	חגי בן ציון דביר	18/09/2017	נספח בינוי אדריכלי	לא
תנועה	מנחה	1:500	1	11/08/2016	ניר שלף	11/08/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	19/01/2017	חגי בן ציון דביר	23/01/2017	נספח 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

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			קיבוץ אור הנר	אור הנר	(1)		08-6802607	08-6802602	rikuz@or-haner.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון 97190.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ אור הנר	אור הנר	(1)		08-6802607	08-6802602	rikuz@or-haner.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון 97190.

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	(1)	4	08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קריית הממשלה, רחוב התקווה 4, קומה א', ת.ד. 233, באר שבע 84101.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגי בן ציון דביר	29842	משרד חגי דביר גזר אדריכלים	גזר	(1)		08-9270623	08-9270660	yael@hd-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	(2)	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il
	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים	תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז תל אביב	(3)	55	03-6363500	03-6363501	ta- office@amy metom- ta.co.il

(1) כתובת: קיבוץ גזר, ד.ג שמשון 99786.

(2) כתובת: רחוב הכשרת הישוב 10, ראשון לציון.

(3) כתובת: אשדוד 2000.

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**

איחוד וחלוקה ותכנון מחדש של שכונת מגורים ליצירת שכונה בעלת אופי קיבוצי באמצעות הגדלת השטחים הציבוריים, הקטנת השטחים המיועדים למגורים והגדלת זכויות בניה מאושרות בתכנית מס. 4/129/03/7

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ע"פ 62 סעיף א (א) סעיף קטן 1 - איחוד וחלוקה, החלפת שטחים בין מגורים לבין שפ"פ, בין מגורים לדרך משולבת, ובין שפ"פ לדרך משולבת.
2. ע"פ 62 סעיף א (א) סעיף קטן 3 - הגדלת שטחים המיועדים לשפ"פ באמצעות הקטנת שטחים המיועדים למגורים.
3. ע"פ 62 סעיף א (א) סעיף קטן 4 - קביעת קווי בניין.
4. ע"פ 62 סעיף א (א) סעיף קטן 5 - שינוי תמהיל יח"ד המותרות מ 62 יח"ד חד משפחתיות ל-25 יח"ד דו משפחתיות, 3 יח"ד רביעיות, סה"כ 62 יח"ד.
5. ע"פ 62 סעיף א (א) סעיף קטן 5 - שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. ע"פ 62 סעיף א (א) סעיף קטן 6 - שינוי חלוקת שטחי הבניה, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר.
7. ע"פ 62 סעיף א (א) סעיף קטן 7 - שינוי גודל מגרש.
8. ע"פ 52 סעיף א (א) סעיף קטן 17 - הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה. הגדלת שטח השירות ב-20מ"ר לכל יח"ד [סה"כ הגדלה של 1,240 מ"ר]. הגדלת השטח העיקרי ב-1.66מ"ר לכל יח"ד ברביעיות (סה"כ הגדלה של 20 מ"ר).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		82.392	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
		מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית
		מאושר*	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	62	62
מגורים (מ"ר)	מ"ר	11,160	+20 11,180

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	203
דרך משולבת	202 - 200
מגורים א'	161 - 100
שטח פרטי פתוח	305 - 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	203
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	202 - 200
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	111, 113, 115, 116, 118, 121, 122, 124, 126, 127, 130, 131, 133, 135 - 147, 146, 144, 142, 141, 139, 137, 149, 152, 154, 156, 157
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	305 - 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,041	17.04
דרך משולבת	8,940	10.85
מגורים א'	36,830	44.70
שטח פרטי פתוח	22,580	27.41
	82,391	100
סה"כ		

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,030.9	17.03
דרך משולבת	9,174.49	11.14

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
39.04	32,166.29	מגורים א'
32.79	27,020.19	שטח פרטי פתוח
100	82,391.87	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
ע"פ הכתוב בתכנית מפורטת מס' 4/129/03/7.	
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
ע"פ הכתוב בתכנית מפורטת מס' 4/129/03/7.	
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
ע"פ הכתוב בתכנית מפורטת מס' 4/129/03/7.	
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
ע"פ הכתוב בתכנית מפורטת מס' 4/129/03/7.	
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת				ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות							עיקרי
מגורים א'	מגורים א'	109, 105 - 115, 113 - 121, 118 - 126, 124 - 161	דו-משפחתי	450	190	(1) 70	0	20	54 (2)	50	2 (3)	1 (4)	(5)
מגורים א'	מגורים א'	104 - 100 108 - 106 119, 114 - 125, 120	רביעיות	240	140 (6)	70 (7)	0	20	60 (8)	12	2 (3)	1 (4)	(5)

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) תוספת שטחי שירות של 20 מ"ר לכל יח"ד.
- (2) 54% מגודל מגרש מזערי 450 מ"ר = 243 מ"ר תכנית, הכוללת 15 מ"ר לחניה.
- (3) 2 קומות + מרתף.
- (4) מרתף.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) סה"כ תוספת של 20 מ"ר עיקרי לכל 12 יח"ד של הרביעיות. כלומר תוספת של 1.66 מ"ר לכל יח"ד.
- (7) תוספת שטחי שירות של 20 מ"ר לכל יח"ד.
- (8) 60% מגודל מגרש מזערי 240 מ"ר = 144 מ"ר תכנית, הכוללת 15 מ"ר לחניה.

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
בהתאם להנחיות מרחביות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.	
6.2	חשמל
ע"פ הוראות תכנית תקפה מס' 4/129/03/7.	
6.3	ניקוז
ע"פ הוראות תכנית תקפה מס' 4/129/03/7.	
6.4	איחוד וחלוקה
ע"פ הוראות תכנית תקפה מס' 4/129/03/7.	
6.5	פסולת בניין
ע"פ הוראות תכנית תקפה מס' 4/129/03/7.	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
1. ע"פ הוראות תכנית תקפה מס' 4/129/03/7. 2. היתרי בניה ינתנו בתנאי הפעלת מט"ש שדרות ועמידתו בתקנות בריאות העם [תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים], התשי"ע - 2010.	
6.7	תשתיות
ע"פ הוראות תכנית תקפה מס' 4/129/03/7.	
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
הועדה המקומית רשאית להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 אשר יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

בהתאם לתוכנית סמפר · 651-0399048
תאריך - 07/12/2016

דף 1 מתוך 2

פרטי החלוקה הקיימות(מצב נכנס)										מצב יוצא							
מס' סידורי	גוש	חלקה (חלק)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זרזות או מס' תאגיד	שטח החלקה בחלקה (בדונם)	שטח החלקה הכולל בחלקה החדשה (בדונם)	תורת החלוקה שלא ניכללת (בדונם)	החלקים כבעלות	מס' מגרש	מספר מגרש מוקצה		שטח המגרש במגרש חלקים	יעוד המגרש המקצה	היתמים הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
					החלקה						התמורה	ארצי	סופי		באחוזים		
		26					45.339	0.067		חלקית	100			0.240	מגורים א'		
		30					15.085	0.698		חלקית	101			0.240	מגורים א'		
		2826						81.628		חלקית	102			0.360	מגורים א'		
		31					441.960				103			0.350	מגורים א'		
											104			0.380	מגורים א'		
											105			0.600	מגורים א'		
											106			0.240	מגורים א'		
											107			0.240	מגורים א'		
											108			0.360	מגורים א'		
											109			0.576	מגורים א'		
											110			0.643	מגורים א'		
											111			0.679	מגורים א'		
											112			0.638	מגורים א'		
											113			0.565	מגורים א'		
											114			0.330	מגורים א'		
											115			0.576	מגורים א'		
											116			0.641	מגורים א'		
											117			0.563	מגורים א'		
											118			0.523	מגורים א'		
											119			0.240	מגורים א'		
											120			0.240	מגורים א'		
											121			0.640	מגורים א'		
											122			0.640	מגורים א'		
											123			0.542	מגורים א'		
											124			0.520	מגורים א'		
											125			0.387	מגורים א'		
											126			0.527	מגורים א'		
											127			0.484	מגורים א'		
											128			0.512	מגורים א'		
											129			0.572	מגורים א'		
											130			0.754	מגורים א'		
											131			0.736	מגורים א'		
											132			0.756	מגורים א'		
											133			0.542	מגורים א'		
											134			0.771	מגורים א'		
											135			0.562	מגורים א'		
											136			0.495	מגורים א'		
											137			0.553	מגורים א'		
											138			0.498	מגורים א'		
											139			0.630	מגורים א'		
											140			0.590	מגורים א'		
											141			0.556	מגורים א'		
											142			0.521	מגורים א'		
											143			0.522	מגורים א'		
											144			0.549	מגורים א'		
											145			0.637	מגורים א'		
											146			0.564	מגורים א'		
											147			0.588	מגורים א'		
											148			0.638	מגורים א'		
											149			0.554	מגורים א'		

רם מדידות- מדידות ופוטוגרמטריה - רח הנח"ל 4 ראשל"צ - טלפון 03-9613720
טבלאות הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה

דף 2 מתוך 2

בהתאם לתוכנית סמפר : 651-0399048
תאריך : 07/12/2016

מצב יוצא										פרטי החלקות הקיימות(מצב נכנס)									
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המקצה	חלקים במגרש באחוזים	שטח המגרש המקצה	מספר מגרש מקצה		מס' התמורה	החלקים בבעלות	יתרת החלקה שלא נכללת (בדונם)	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (בדונם)	שטח החלקה (בדונם)	מס' זכות או מס' תאגיד	שטחים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	חלקה (חלק)	גוש	מס' סידורי	
					סופי	ארעי													
		מגורים א'		0.554			150												
		מגורים א'		0.554			151												
		מגורים א'		0.540			152												
		מגורים א'		0.499			153												
		מגורים א'		0.585			154												
		מגורים א'		0.529			155												
		מגורים א'		0.533			156												
		מגורים א'		0.499			157												
		מגורים א'		0.546			158												
		מגורים א'		0.513			159												
		מגורים א'		0.486			160												
		מגורים א'		0.454			161												
		דרך משולבת		3.892			200												
		דרך משולבת		1.387			201												
		דרך משולבת		3.894			202												
		דרך מוצעת		14.041			203												
		שטח פרטי פתוח		24.620			300												
		שטח פרטי פתוח		0.170			301												
		שטח פרטי פתוח		0.181			302												
		שטח פרטי פתוח		1.513			303												
		שטח פרטי פתוח		0.170			304												
		שטח פרטי פתוח		0.189			305												
				82.393						82.393									

18/12/2016
תאריך

713
מספר רשיון

חתימה
רם מדידות
בג-חיים רמי
מודד מס' 723
03-9613720, 050-6865137

רם בן חיים
שם המודד

טבלת שימושי קרקע		
יעוד	שטח בדונם	אחוזת שטח התוכנית
מגורים א'	32.1665	39.04%
פרט פתוח	27.0201	32.79%
דרך מאשית	14.0309	17.03%
דרך משלבת	9.1745	11.14%
סה"כ שטח התוכנית	82.3920	100%

Produced by AutoTABA Mavat - www.omnitech.co.il

טבלת שטחים		
יעוד	מס.מגרש	שטח בדונם
מגורים א'	100	0.2400
	101	0.2400
	102	0.3600
	103	0.3497
	104	0.3600
	105	0.5999
	106	0.2400
	107	0.2400
	108	0.3600
	109	0.5756
	110	0.6435
	111	0.6787
	112	0.6379
	113	0.5653
	114	0.3300
	115	0.5759
	116	0.6406
	117	0.5629
	118	0.5230
	119	0.2400
	120	0.2400
	121	0.6399
	122	0.6400
	123	0.5421
	124	0.5202
	125	0.3872
	126	0.5273
	127	0.4840
	128	0.5121
	129	0.5723
	130	0.7542
	131	0.7364
	132	0.7556
	133	0.5438
	134	0.7712
	135	0.5622
	136	0.4953
	137	0.5531
	138	0.4979
	139	0.5463
	140	0.5902
	141	0.5554
	142	0.5213
	143	0.5220
	144	0.5516
	145	0.6365
	146	0.5639
	147	0.5887
	148	0.5482
	149	0.5534
	150	0.5540
	151	0.5539
	152	0.5404
	153	0.4990
	154	0.5841
	155	0.5293
	156	0.5327
	157	0.4992
	158	0.5457
	159	0.5129
	160	0.4861
	161	0.4539
סה"כ מגורים א'	32.1665	
פרט פתוח	300	24.7983
	301	0.1696
	302	0.1809
	303	1.5128
	304	0.1703
	305	0.1882
סה"כ פרט פתוח	27.0201	
דרך מאשית	203	14.0309
סה"כ דרך מאשית	14.0309	
דרך משלבת	200	3.8903
	201	1.3886
	202	3.8956
סה"כ דרך משלבת	9.1745	
סה"כ שטח התוכנית	82.3920	

חגי דביר אדריכלים

קיבוץ גזר ד.נ. שמשון 99786

טל: 08-9270623 פקס: 08-9270660

office@hd-arch.com

תכנית מספר: 651-0399048

קיבוץ אור הנר שכונה מערבית 62 יח"ד

נושא הג'ידן: נספח טבלת שטחים 18/09/2012 - יומד 17 חסר 17 - מוכן תחילת ברוצח: 18