

60977

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0449900

שינוי קו בנין וניוד זכויות במגרש 24 - נאות הכיכר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי תמר

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון
בניה "תמר"
14-11-2017
התקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"תמר"
אישור תכנית מס' 656-0449900
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 2017007 מיום 30/7/17
מהנדס/הוועדה יו"ר הוועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"תמר"
תכנית מס' 656-0490516 פורסמה לאישור
ב.פ. מס' 7631 ביום 17/11/17 עמ' 1823
1824

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"תמר"
הודעה על אישור תכנית מס' 656 0490516
פורסמה בעיתונות 'עמ' בשם 'תמר' מס' 7631
ביום 17/11/17, 23/11/17, 24/11/17, 30/11/17
באתר 'תמר' ביום 28/11/17
ברשות המקומית 'תמר' ביום 28/11/17
באינטרנט ביום 27/11/17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הכשרת הבניה שבוצעה במגרש עיי א. שינוי בקוי הבנין המקוריים מ-4 מ' ל-2.8 מ' בכל החזיתות למעט בחזית הדרום מזרחית בה יהיה קו הבנין 0.5 מ' (ו-0.3 נקודתי), למעט קטעים בחזיתות הצפון מזרחית והצפון מערבית בהן יהיו קוי הבנין פחות מ-2.8 מ' בהתאם לבניה הקיימת, ולמעט בחזית הדרום מערבית (חזית קדמית) בה יהיה קו הבנין בין 9 מ' ל-5 מ' (5 מ' מתיל החשמל הקיצוני הקרוב לבית) ו-0.5 מ' 0.0 מ' באזור הסככה.

ב. ניוד זכויות בניה מקומה עליונה לקומת הקרקע, והגדלת תכסית הבניה בהתאם. השינויים לתכנית התקפה הינם עפ"י סעיפים 62א(4), 62א(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

שינוי קו בנין וניוד זכויות במגרש 24 - נאות הכיכר

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 656-0449900

שטח התכנית 1.2
0.709 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9

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

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תמר
קואורדינטה X 235994
קואורדינטה Y 537907

1.5.2 תיאור מקום

מ'שב נאות הכיכר, מגרש 24

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נאות הכיכר		24	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
22/100/02/10	24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 22/100/02/10 ממשיכות לחול.	שינוי	22 /100 /02 /10



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערה לטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				אליהו עמיחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/07/2016	אליהו עמיחי	07/03/2017	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	דוד חברון			נאות הככר (1)			08-6556671	08-6556671	davidhevron@gmail.com



מנהל תכנון ומבנה
הרפס"ה 16

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 24, מושב נאות הכיכר, 86905.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד חברון			נאות הככר (1)			08-6556671	08-6556671	davidhevron@gmail.com

(1) כתובת: מגרש 24, מושב נאות הכיכר, 86905.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות 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	מונה תכנון ומבנה
אחר	דוד חברון			נאות הככר (3)			08-6556671	08-6556671	davidhevron@gmail.com



מנהל תכנון ומבנה
הרפס"ה 16

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

(2) כתובת: ד.ג. ים המלח 86905.

(3) כתובת: 24 מושב נאות הכיכר 86905.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מנהל תכנון
הרפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eli@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	באר שבע	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.



מנהל תכנון
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הודפסה 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

שינוי בקוי בנין וניוד זכויות בניה מקומה עליונה לקומת הקרקע ושינוי בבינוי הכולל הגדלת התכסית, במגרש 24 נאות הכיכר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

- א. שינוי בקוי בנין (עפ"י סעיף 62א(א)(4)) לפי הפרוט הבא:
בחזית הצפון מזרחית- מ-4.0 מ' ל-2.8 מ', ל-2.1 מ' ול-0.3 מ'.
בחזית הצפון מערבית- מ-4.0 מ' ל-2.8 מ', ול-2.3 מ' נקודתי ול-0.0 מ'.
בחזית הדרום מזרחית- מ-4.0 מ' ל-0.5 מ', ול-0.3 מ' נקודתי.
בחזית הדרום מערבית- מ-4.0 מ' ל-5 עד 9 מ' ומ-0.5 מ' ל-0.0 מ'.
- ב. ניוד זכויות בניה מקומה א' לקומת הקרקע (עפ"י סעיף 62א(א)(9)).
- ג. שינוי בבינוי הכולל הגדלה שטח התכסית מ-175 מ"ר ל-215.19 מ"ר (עפ"י סעיף 62א(א)(5)).
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.709
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	240		240		

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001	קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1001
מגורים	24	קו חשמל מתח גבוה	מגורים	24

תכנון זמין
מונה רדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	577	78.39
דרך מאושרת	159.04	21.61
סה"כ	736.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	159.04	22.43
מגורים	549.94	77.57
סה"כ	708.98	100



תכנון זמין
מונה רדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	תיאסר כל בניה שהיא, למעט ריהוט רחוב, תחנות הסעה וסככות צל.
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת מס' 22/100/02/10 סעיף ב(1).
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	לפי תכנית מאושרת מס' 22/100/02/10 סעיף ב(1). דרך המגרש עובר קו מתח גבוה. לא תותר בניה בקרבת קווי החשמל עפ"י המגבלות המוגדרות בסעיף 6.3- חשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתנא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (1)	מל	8.5	1	39.13	240	55	549.94	24	מגורים	מגורים		
אחורי (1)	מל	2										
צידי- ימני (1)												
צידי- שמאלי (1)												
תלן זמין (1)												



תלן זמין (1)
מונה הדפסה 1

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:

הערה לגבי מגורים: הצמצום בשטח המגרש הינו תוצאה של עדכון המדידה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.



תלן זמין (1)
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה: תדפסה 16



תכנון זמין
מונה: תדפסה 16



תכנון זמין
מונה: תדפסה 16

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 22/100/02/10.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ג. תשתיות - בהיתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב, תאי ביוב וקוי חשמל ותקשורת.</p> <p>ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים פרט לקווים הקיימים כולל קו חשמל מתח גבוה.</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>החניה תתוכנן על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.3 חשמל	6.3
<p>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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>- ב. קו חשמל מתח גבוה</p> <p>עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>- ג. קו חשמל מתח עליון</p> <p>110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>35.00 מ' ד. קו חשמל מתח על:</p> <p>מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</p>	

6.3 חשמל

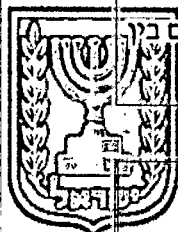
בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.



תכנון זמין

מונה הדפסה 16



תכנון זמין

מונה הדפסה 16



תכנון זמין

מונה הדפסה 16