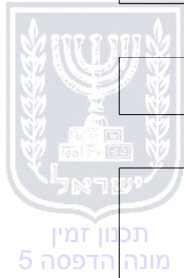


הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0490516

חלוקת תא שטח 210 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, נווה זוהר



דרום

מחוז

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

התכנית מציעה חלוקת תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-2750 מ"ר ל-2 תאי שטח שווים בשטחם וחלוקת זכויות הבניה ביניהם באופן שיוויוני, בהתאם לצרכי המועצה האזורית תמר. השינוי המוצע, אינו משנה את יעוד הקרקע, סך שטחו וזכויות הבניה בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת תא שטח 210 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, נווה זוהר

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 656-0490516

שטח התכנית 1.2
2.750 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 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	תמר
קואורדינאטה X	234754
קואורדינאטה Y	562998

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים צמודי קרקע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות: נווה זוהר

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
100146	מוסדר	חלק		6

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
656-0161281	210

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35. הוראות תכנית תתל/ 35 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
100 /02 /10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 100 /02 /10. הוראות תכנית 100 /02 /10 תחולנה על תכנית זו.	2946	596	21/07/1983
5 /112 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 100 /02 /112 ממשיכות לחול.	4814	768	31/10/1999
6 /112 /02 /10 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 100 /02 /112 ממשיכות לחול.	5261	1505	05/01/2004
8 /112 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 100 /02 /112 ממשיכות לחול.	5289	2565	15/04/2004
656-0161281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0161281 ממשיכות לחול.	7198	3183	03/02/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר רוטהברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר רוטהברט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/10/2017	אמיר רוטהברט	06/10/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן		23/10/2017	אמיר רוטהברט	25/12/2016	2		מנחה	טבלאות הקצאה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית תמר	נווה זהר	(1)		08-6688821		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה זהר, ים המלח..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית תמר	נווה זהר	(1)		08-6688821		

(1) כתובת: נווה זהר, ים המלח..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל-מחוז דרום	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264266		

(1) כתובת: ת"ד 233..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמיר רוטהברט		אמיר רוטהברט אדריכל	מתן	נורית	18	0543139311		rothbart@zah av.net.il
	מודד	שמואל שגל	459	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

(1) כתובת : בית בלטק..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

התאמת תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לצורכי הרשות המקומית ע"י חלוקתו ל-2 תאים שווים בגודלם ובזכויות הבניה שלהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת תא שטח 210 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ל-2 תאי שטח שווים בשטחם, ללא שינוי בסך השטח היעוד לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. קביעת קווי בנין ל-2 תאי השטח שנוצרו מהחלוקה הנ"ל, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
3. קביעת גובה ומסי הקומות שמותר להקים בבניינים, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. חלוקת שטחי הבניה המותרים לבניה בין 2 תאי השטח, מבלי לשנות את שטח הבניה הכולל, לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק.
5. שינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין, בהתאמה ל-2 תאי השטח המוצעים, מבלי לשנות את שטח הבניה הכולל, לפי סעיף 62א (א) (7) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.75



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	550			550	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

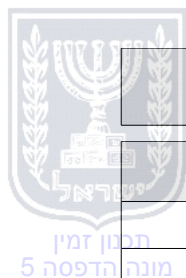
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
מבנים ומוסדות ציבור	210A, 210B



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,750	100
סה"כ	2,750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,750.01	100
סה"כ	2,750.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	עפ"י התכנית המאושרת מס' 656-0161281 - הרחבת ישוב קהילתי נווה זוהר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל הוראות הרלוונטיות מהתכניות המאושרות, מס' 8/112/02/10 - תכנית מתאר לישוב נווה זוהר ו- 656-0161281 - הרחבת ישוב קהילתי נווה זוהר, יחולו על יעוד זה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
6	3	5	3	2	26			82.5	275	1375	210A	מבנים ומוסדות ציבור
6	3	3	5	2	26			82.5	275	1375	210B	מבנים ומוסדות ציבור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- עפ"י התנאים הרלוונטיים שנקבעו בתכנית המאושרת מס' 656-0161281 - הרחבת ישוב קהילתי נווה זוהר, כמפורט להלן:
- א. לא יוצא היתר לבניה למגרש ללא תכנית פיתוח 1:100 ע"ג תכנית טופוגרפית עדכנית לכל מגרש, כולל פירוט מפלסי השטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, חומרי גמר, תכניות גינון והשקיה, פריסת קירות וכו' על סמך פרטים מחייבים.
 - ב. ההיתר יכלול חתכים וחזיתות כולל התייחסות לחזית החמישית לכביש 90.
 - ג. חלה חובה להגן על יסודות ושלד מבנים בשטח התכנית בהתאמה לתנאים הסייסמיים והקורוזיביים השוררים באזור ובהתאמה לעלייה במפלס מי התהום, בכל מקום בו הדבר רלוונטי ולפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך, כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל הנזקים בהתאמה לתנאי האתר הנ"ל, כולל התייחסות לתופעת היווצרות הבורות וכו'.
 - ד. עדכון מפלס הכניסה הקובעת במגרשים בהתאם לעליית מפלס בריכה מס' 5. מפלס פני הרצפה הנמוכה ביותר המותרת יהא גבוה מגובה מוחלט 383.60 - מ' מתחת לפני הים, עפ"י רשת אגף המדידות (+616.40 בתשריטים ובנספחים לתכנית 656-0161281).
 - ה. היתרי בניה לביצוע ינתנו רק לאחר השלמת העבודות לסלילת דרכים 16 ו-18 (מתכנית 656-0161281).
 - ו. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 - ז. הוצאת היתרי בניה מותנית באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית.
 - ח. היתרי בניה באזור בנייני ציבור ע"ס תכנית 656-0161281 ותכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
 - ט. חניה והסדרי תנועה - החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי.
 - י. אישור תכנית לצרכי רישום בהתאם לתכנית זאת.
 - יא. יש להכין דו"ח קרקע מפורט המתייחס לנושא השברים בתת הקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



טבלת הקצאה

טבלת הקצאה (2)

לתוכנית מספר: 656-0490516

פרטי החלקות הקיימות								
מס' סדורי	גוש	חלקה	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה(1)	שטח החלקה במ"ר(1)	החלקים בבעלות
1	100146	6 (חלק)	מדינת ישראל			2750 מ"ר	2750 מ"ר	100%
סך כולל						2750 מ"ר	2750 מ"ר	100%





טבלת הקצאה (המשך)

טבלת הקצאה (2)

לתוכנית מספר: 656-0490516

פרטי המגרשים המוקצים										
מס' גוש	מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' חלקה	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום	מס' זהות	שטח המגרש במ"ר (1)	חלקים בשבר פשוט	יעוד	מס' יח"ד **	חתימת בעלים
100146	210B	6 (חלק)	מדינת ישראל			1375	1/2	מבנים ומוסדות ציבור	ל"ר	

הערות לטבלת ההקצאה:

- (1) שטח מחושב עפ"י תכנית המדידה לצרכי הכנת התכנית
- (2) התכנית מחלקת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לשני מגרשים שווים בשטחם.

תאריך: 25.12.2016

עורך הטבלה (1): אדר' אמר רנטהברט

