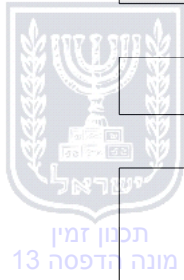


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0441246

נחלה מס' 314 בישוב בני נצרים (חלוצית 1)



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת לנחלה מס' 314 בישוב בני נצרים (חלוצית 1).
על המשק חלה תכנית מתאר מפורטת מס' 1/480/02/7.
מטרת התכנית:

שינוי נקודתי בקו בנין צדדי, עקב טעות בסימון הבית, עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נחלה מס' 314 בישוב בני נצרים (חלוצית 1)

ומספר התכנית

651-0441246

מספר התכנית

1.797 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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 נגב מערבי

קואורדינאטה X 134280

קואורדינאטה Y 561810

1.5.2 תיאור מקום

באזור הצפון מערבי של היישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות : בני נצרים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני נצרים	בני נצרים	314	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39232	מוסדר	חלק	88	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/2006	875	5604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/480/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /480 /02 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	06/07/2017	שלמה עמית	26/06/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	אברהם טלמון			בני נצרים	בני נצרים	314	054-2335656		ilan.hal4@gmail.com
	פרטי	רחל טלמון			בני נצרים	בני נצרים	314	054-2335656		ilan.hal4@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6274333	08-6264250	hagais@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246	שלמה עמית- אדריכל	באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas havmed.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

שינו נקודתי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינו נקודתי בקו בנין צדדי ל- 4.9מ' במקום 6.0מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	314

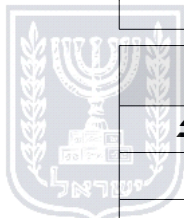
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלה	1,797	100
סה"כ	1,797	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,796.92	100
סה"כ	1,796.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מיועד להקמת יחידות דיור צמודות קרקע. בשטח המגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל הנחלה, יחידת דיור נוספת עבור בן ממשיד ובנוסף יחידת הורים. מספר הקומות בכל מבנה יהא עד 2 קומות.</p> <p>2. בתחום מגרש הבנייה וכחלק מזכויות הבנייה, תותר פעילות תעסוקה משרדית לבעלי מקצועות חופשיים. התעסוקה תותר בתחום בניין המגורים או במבנה צמוד עם כניסה נפרדת, בתנאי שהשימוש יהא בעיקרו למגורים.</p> <p>3. בתחום קו הבניין וכחלק מזכויות הבנייה, תותר הקמת עד שלוש יחידות אירוח כפרי בשטח כולל של כ-100מ"ר בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>4. בתחום קווי הבניין במגרש תותר הקמת מבני עזר לשימושים חקלאיים כגון סככות לרכב חקלאי, מתקני קירור, מבנה אחסנה וכיו"ב. אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימות המבנה כנגד משיכה וכניסת מזיקים למיניהם. גובה המבנים לא יעלה על 5.0 מטר.</p> <p>אחסון חומרים מסוכנים מותר בקבלת אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תותר תעסוקה לא חקלאית דהיינו שאינה קשורה ישירות ליצור חקלאי לרבות משרד ושירותי משרד, שירותי צהרון, מעונות וגני ילדים, מועדונים ומעון יום לקשיש, אחסנה (למעט אחסנה גלויה), מסעדה או אירוח כפרי וכדומה, בכפוף לתנאים סביבתיים למניעת מטרדים מהשכנים, מניעת מטרדי תנועה, שיינתנו על ידי מהנדס הועדה המקומית כמפורט להלן:</p> <p>מפלסי רעש ושעות פעילות:</p> <p>א. מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.</p> <p>ב. תותר פעילות בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד, למעט אירוח כפרי.</p> <p>ג. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים (עירוני) לשעות היום והלילה לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה) בשעות היום: 07:00 עד 19:00 עד DBA 45. בשעות הלילה: 19:00 עד 07:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ד. לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>6. שטחי הבנייה המרביים מעל למפלס 0.00 כוללים את כל שטחי הבנייה בתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי השרות, דהיינו, חדרי מדרגות, ממו"ד, מרפסות מקורות, מחסן מעל למפלס 0.00 וכיו"ב, למעט שטח בנייה עבור חנייה מקורה ולמעט מבני עזר לשימושים חקלאיים ומבנים לתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>7. תותר הקמת מרתף תת-קרקעי בשטח שאינו עולה על 150מ"ר. גובה המרתף מדוד מרצפתו ועד תקרתו לא יעלה על 2.20מ'. מפלס תקרת המרתף לא יבלוט יותר מ-0.80מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים מסביב לבניין. קומת המרתף תשמש עבור שטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה, חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים, התשנ"ב 1992.</p> <p>8. לכל מבנה מגורים ניתן לבנות חצר משק בלתי מקורה, בשטח מרבי של 6מ"ר, בתחום קווי הבניין. גובה קירות החצר לא יעלו על 2.10מ'. חצר המשק תשמש בין היתר לתליית כבסים ותבנה מחומרי בנייה של הבניין העיקרי.</p> <p>9. מחסן- תותר הקמת מחסן כחלק מזכויות הבנייה בצמוד למבנה המגורים בתחום קווי הבניין, המחסן ייבנה מחומרי גמר של בניין המגורים, לחלופין ניתן לבנות מחסן במרתף.</p> <p>10. בתחום קווי הבניין תותר הקמת בריכת שחייה שאינה מסחרית וכן מבנה עזר ושירותים</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>לשימוש הבריכה כחלק מזכויות הבנייה.</p> <p>11. חנייה- יוכשר מקום חנייה, לשתי מכוניות, בשטח של 30מ"ר. חניות מקורות תבוצענה מחומרי הגמר של הבניין העיקרי, עם גג שטוח וגובה פנימי מרבי של 2.10מ'.</p>	
	4.1.2
	א
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. חומרי גמר : א. חומרי גמר של חזיתות המבנים יהיו מחומרים בולעי אנרגיה וחומרים מבודדים היוצרים מעטפת בידוד למבנה. ב. חומרי גמר של חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים כגון : אבן טבעית מסותתת, אבן דוגמת כורכרית, טיח אקרילי בגוונים בהירים בעלי בוחק נמוך. לא תותר בנייה בעץ, פח, פלסטיק או חומרים קלים אחרים. 2. גגות : גגות המבנים בכל האזורים המיועדים לבנייה יהיו גגות שטוחים. הגגות השטוחים יהיו מרוצפים או מחופים בחומרי גמר בגוון בהיר. 3. אוורור והצללה וכיווניות מבנים : א. חלונות יתוכננו באופן המאפשר זרימת אוויר טובה לאוורור חלל המבנים. ב. מומלצת הצללת קירות ע"י אלמנטים קשיחים או באמצעות עצים בעלי צמרת גבוהה שאינה חוסמת את תנועת האוויר ועומדים בחורף בשלכת. ג. מומלץ למקם את המבנים כך שהחזית הארוכה של המבנה תפנה לכיוון צפון או דרום, במידת האפשר. 4. קומת עמודים : לא תותר קומת עמודים בכל האזורים המיועדים לבנייה. 5. מפלסי הכניסה לבניינים : מפלסי הכניסה לבניינים (0.00) יקבעו בתכנית פיתוח שתהיה חלק מהיתר הבנייה, בהתאם למערכות הניקוז, הביוב והדרכים הגובלות במגרש. 6. אנטנות וארובות : א. לא תותרנה אנטנות מכל סוג על גגות המבנים. כל מערכות הקליטה תהיינה מרכזיות ובהזנה תת קרקעית למבנים, למעט אנטנות לוויין בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה. ב. ארובות ישולבו בתכנון הבניין במסגרת הבקשה להיתר בנייה באופן שתמנע הפרעה לדיירים במבנים סמוכים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה. 7. כבלי חשמל, טלפון ותל"כ : כבלי חשמל ותקשורת (טלפון ותל"כ) יוטמנו בקרקע. לא יותקנו על חזיתות המבנים אלא בתוך קירות בניין או יוטמנו בקרקע. 8. הסתרת מזגנים : מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אוויר ומזגני חלון יוסתרו כלפי הרחוב שבחזית המגרש ובחזיתות הגובלות בשטחים ציבוריים ע"י מסתור עמיד מחומר קשיח. 9. גדרות : א. קירות גדר לחזית הרחוב ו/או שטחי ציבור יהיו בציפוי אבן טבעית מסותתת או אבן דוגמת כורכרית כולל קופינג. ב. גובה הקירות לא יפחת מ- 40ס"מ ולא יעלה על 1.50מ' כולל באזורי עמדות אשפה וארונות תשתית. פני המישור העליון של הקירות והגדרות יהיו אופקיים. ג. קירות בגבול האחורי והצידי של המגרש יהיו כדוגמת קירות החזית הקדמית, או גדר בנויה</p>	



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>בגובה של 40 ס"מ ומעליה גדר מתכת או גדר רשת קשיחה. 10. חיבור תשתיות למגרש מגורים : חיבורי תשתיות למגרש ימוקמו בגבול בין מגרשים סמוכים למדרכה בגומחות (פילרים) בנויות כדוגמת קירות התמך ועם דלתות ממתכת בצבע אחיד בכל הרחוב. 11. שילוט : שילוט הכוונה ייעשה באישור הרשות המקומית. עיצוב ודגם השילוט יהיה אחיד. פרטי השלט ועיצובו יכללו בבקשה להיתר ויאושרו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.</p>	



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	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	2	9	(3) 2	35	1080	150	(2) 30	(1) 900	1797	314	מגורים ביישוב כפרי

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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ 900מ"ר שטח עיקרי שהם: 600מ"ר שטח עיקרי למגורים ועוד 300מ"ר עבור מבני עזר לחקלאות ותעסוקה לא חקלאית.
- (2) 30מ"ר עבור חניה מקורה.
- (3) ועוד יחידת הורים.
- (4) מרתף.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>התרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:</p> <p>א. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ג. התיעצות עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>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.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיתוח תשתית</p> <p>א. בהיתר הבנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של המושב.</p> <p>ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ד. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את אוב הגשם היורד בתחומו,</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניקוז	6.5
<p>באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13