

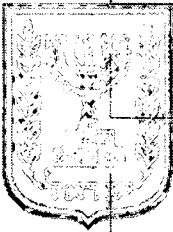
651-0348565

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0348565

מגרש 31 - תושיה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

הועדה המקומית "נגב מערבי"  
 אישור תכנית מס' 651-0348565  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 20180 ביום 14/10/2018

מנהל תכנון ופיקוח  
 יו"ר תכנון ופיקוח  
 יו"ר תכנון ופיקוח

מנהל תכנון ופיקוח  
 יו"ר תכנון ופיקוח  
 יו"ר תכנון ופיקוח

מנהל תכנון ופיקוח  
 יו"ר תכנון ופיקוח  
 יו"ר תכנון ופיקוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש 31 שבו מותר להקים בית מגורים בן שתי קומות.

בתכנית זו מבוקש להגדיל את שטח הבנייה המותר בקומת קרקע כ- 35% משטח המגרש (במקום 25% עפ"י התכנית התקפה), זאת כדי להתאים לצורכי המשפחה ולנוחותה, ע"י ניצול מרבית השטח במפלס הקרקע.

כמו כן מבוקש לאשר שינויים נקודתיים מזעריים בקווי בניין כדי להתאים למצב הקיים בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



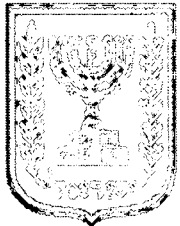
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מגרש 31 - תושיה	

מספר התכנית	מספר התכנית
651-0348565	

שטח התכנית	1.2 שטח התכנית
0.543 דונם	

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (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 14

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
	קואורדינאטה X	156340
	קואורדינאטה Y	593820
1.5.2 תיאור מקום	מגרש מגורים באזור הצפוני של תושיה	

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: תושיה

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תושיה	תושיה	31	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2499	מוסדר	חלק	24	

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**

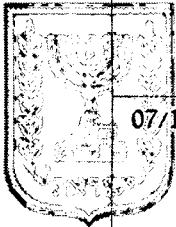
לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
13 / 164 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13/164/03/7 ממשיכות לחול.	6140	265	07/10/2010
4 / 164 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/164/03/7 ממשיכות לחול.	3812	422	06/11/1990
4 / 1083 / 1	כפיפות	תכנית זו כפופה לתרש"צ 4/1083/1, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4837		30/12/1999



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

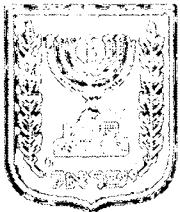
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלמה עמית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלמה עמית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/08/2015	שלמה עמית	30/08/2015	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה ה'פס"ה 14

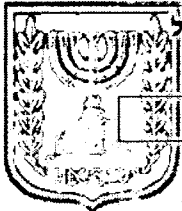
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה ה'פס"ה 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	אביגיל חן			נתיבות	(1)				
	פרטי	יהודה חן			נתיבות	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה נוי 46.

תקנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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



תקנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מס' תדפסה 14

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**

- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62א' (א) (5) וסעיף 62א' (א) (9).
- שינויים נקודתיים בקווי בניין לפי סעיף 62א' (א) (4).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62א' (א) (5) וסעיף 62א' (א) (9).
- שינויים נקודתיים בקווי בניין לפי סעיף 62א' (א) (4), כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מס' תדפסה 14

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	24

**3.2 טבלת שטחים**



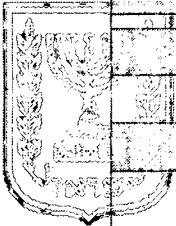
תכנון זמין  
מס' תדפסה 14

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	543	100
סה"כ	543	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	542.52	100
סה"כ	542.52	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בהתאם לתכנית מס' 4/164/03/7 ותכנית מס' 13/164/03/7
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בהתאם לתכנית מס' 4/164/03/7 ותכנית מס' 13/164/03/7, למעט שינויים נקודתיים בקווי בניין. כמסומן בתשריט, ולמעט העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי				שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3)	1	35	(2) 40	25	(1) 35	40	גודל מגרש כלי	543	24	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	2											

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:

בקומת הקרקע יותר עד 35% (במקום 25%), בקומה א' יותרו יתרת האחוזים המותרים לרבות הקלה לפי סעיף 147

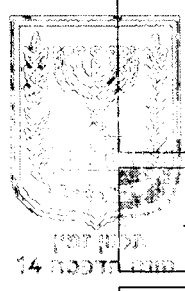
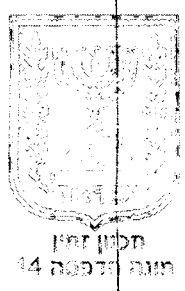
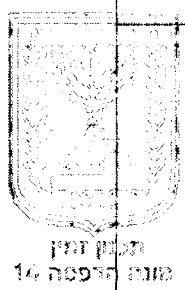
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מוסך עד גודל 25מ"ר, מקלט עד גודל 10מ"ר, לא יכללו באחוזי בנייה.
- (2) מרתף ומרפסות לא מקורות לא יכללו באחוזי הבנייה.
- (3) עם גג שטוח עד 8.0מ' ועם גג משופע עד 9.5מ'.
- (4) מרתף.
- (5) כמסומן בתשריט.

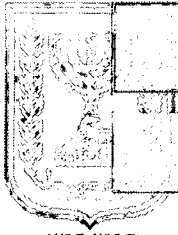


**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה וגם לפי התכניות התקפות 4/164/03/7, 4/1083/1, 13/164/03/7 ובתנאים הבאים:</p> <p>א. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר פסולת מוכרז עפ"י כל דין.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר לכרייתה / להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ג. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ד. היתרי בנייה יינתנו באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></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'.          קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.          קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.          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.          אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניקוז</b></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 רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>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>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגג שטוח יוצבו הקולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p> <p>- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.          - לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	<p><b>6.6</b></p>



6.6	<b>היטל השבחה</b>
	מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



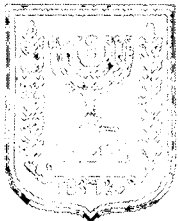
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

7.	<b>ביצוע התכנית</b>
----	---------------------

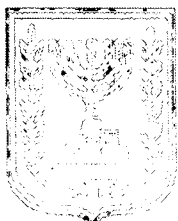
7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
-----	-------------------

7.2	<b>מימוש התכנית</b>
-----	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו : שנה אחת מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14