

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0602714

קיבוץ נאות סמדר - החלפת שטחים

מחוז

דרום

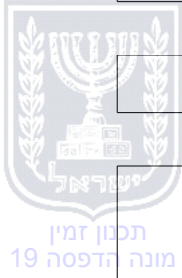
מרחב תכנון מקומי

חבל אילות

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 החלפת שטחי ייעודי קרקע ללא שינוי בזכויות בניה, וזאת כדי להסדיר מצב קיים של של מתחם ספורט באזור מגורים ולאפשר בניה במתחם שייעודו כיום ספורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קיבוץ נאות סמדר - החלפת שטחים

ומספר התכנית

608-0602714

מספר התכנית

148.228 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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	חבל אילות
	קואורדינאטה X	202286
	קואורדינאטה Y	440039
1.5.2 תיאור מקום	קיבוץ נאות סמדר	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: שזפון

נפה באר שבע

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
39104	לא מוסדר	חלק		206

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 / 133 / 03 / 12	24 , 10 - 8 , 4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/1983	2381	2941	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /03 /133 ממשיות לחול.	שינוי	1 /133 /03 /12
31/10/1999	766	4814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /03 /133 ממשיות לחול.	שינוי	3 /133 /03 /12



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יורם בר-סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יורם בר-סיני		1	1:2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח	28/04/2018	יורם בר-סיני	28/04/2018	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מצב מאושר	26/04/2018	יורם בר-סיני	26/04/2018	1	1:2000	רקע	מצב מאושר

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
	אחר			קיבוץ נאות סמדר	שזפון	(1)		054-9798902	054-9798902	alon@neot- semadar.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. אילות 8886000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ נאות סמדר	שזפון	(1)		054-9798902	054-9798902	alon@neot- semadar.com

(1) כתובת: ד.ג. אילות 8886000.

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	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264221	

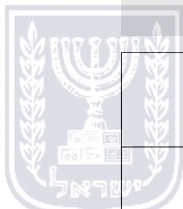
(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע.

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	יורם בר-סיני	28776	א.ב. מתכננים	בארי	(1)		08-6891232	08-6891232	yoram@abt.c o.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 19



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	(2)		08-6282860	08-6239834	mail@erezme d.com

(1) כתובת : בארי.

(2) כתובת : רח' הבורסקאי 108/1 באר שבע

.84224



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

- החלפת שטחים בין יעודי קרקע "מגורים", מבני משק", "שטח ציבורי פתוח" ו-"ספורט"
- קביעת הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה חדשה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1
- חלק ממתחם 4 "מגורים" מתחלף עם חלק מתחם 8 "ספורט" לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1
- חלק ממתחם 10 "מבני משק" מתחלף עם חלק מתחם 24 "שטח ציבורי פתוח" לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1
- קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4
- קביעת גובה מבנים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א
- התכנית לא משנה זכויות בניה
- קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים לפי סעיף 62א(א)(19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מבני משק	10A, 10B
מגורים	8A, 8B, 6, 5
ספורט ונופש	8C, 8D, 8F, 4
שטח ציבורי פתוח	24



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים	8A, 6
להריסה	ספורט ונופש	8F

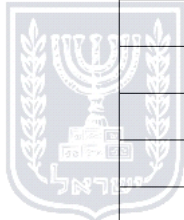
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.50	17,021	דרכים
45.39	102,971	מגורים ושרותים קהילתיים
16.64	37,761	ספורט
26.87	60,956	שטח למבני משק
3.60	8,167	שטח ציבורי פתוח
100	226,876	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.50	17,021.38	דרך מאושרת
26.87	60,956.18	מבני משק
45.39	102,971.03	מגורים
16.64	37,760.46	ספורט ונופש
3.60	8,166.76	שטח ציבורי פתוח
100	226,875.82	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים ומוסדות מקומיות כגון: שרותים לחבר, מוסדות חינוך, בריאות, דת, תרבות ואומנות, מועדונים, מתקני ספורט וכדומה, נטיעת גנים וחורשות, דרכים, שבילים ומעבר קווי תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הכל באישור מהנדס הועדה.
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	פעילויות ייצור בענפים המשקיים כגון: בית בד, מחלבה, יקב וכן למלאכה, אחסנה לצרכי המשק, סלילת דרכים ושבילים, מעבר קווי תשתיות, שטחי תצוגה וחנויות המפעל בשטח עיקרי מירבי של 1% משטח המגרש.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הכל באישור מהנדס הועדה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	נטיעות, גינון, חורשות, מתקני משחק ומעבר קווי תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - לא תותר בניה מקורה כלשהיא - כל הפיתוח באישור מהנדס הועדה.
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	פעילויות ספורט, שירותים ומלתחות, בריכות שחייה פתוחות ומקורות, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים, שבילים, גנים, חורשות ועברת קווי תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הכל באישור מהנדס הועדה.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	סלילת דרכים, נטיעות ומעבר קווי תשתיות על ותת-קרקעיות
4.5.2	הוראות

דרך מאושרת	4.5
<p>דרכים תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. תאסר בניה מקורה כלשהיא בחחום הדרך.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1	2	(1)	33	30	2	5	5	25	25880	5	מגורים
1	2	(1)	74	30	2	5	5	25	58152	6	מגורים
1	2	(1)	16	30	2	5	5	25	12513	8A	מגורים
1	2	(1)	8	30	2	5	5	25	6425	8B	מגורים
1	2	(1)		20	2	5	3	15	18939	4	ספורט ונופש
1	2	(1)		20	2	5	3	15	8485	8C	ספורט ונופש
1	2	(1)		20	2	5	3	15	2143	8D	ספורט ונופש
1	2	(1)		20	2	5	3	15	8194	8F	ספורט ונופש
1	2	(1)		32	3	5	7	25	54155	10A	מבני משק
1	2	(1)		32	3	5	7	25	6801	10B	מבני משק

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:

קווי בנין לפי מסומן בתשריט.

שטחים בהם קיימים מבנים על פי התשריט, יקבעו קווי הבניין על פי הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7 מ' עם גג שטוח

8.5 עם גג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה ינתנו לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה. 2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בתארום עם הרשויות המוסמכות. 3. היתרי בניה למבני שק ינתנו בתאום עם משרד לאיכות הסביבה. 4. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיח: כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. 5. תנאי למתן היתרי בניה תיהי הריסה בפועל של מבנים הקיימים המסומנים בתשריט כ-"להריסה"</p>	<p>6.1</p>															
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	<p>6.2</p>															
<p>6.3 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="319 963 1262 1187"> <tr> <td>מרחק מציר הקו</td> <td>מרחק מתיל חימוני</td> <td>סוג קו החשמל</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6 מ'</td> <td>5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים 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>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חימוני	סוג קו החשמל	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	<p>6.3</p>
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חימוני	סוג קו החשמל														
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך														
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
<p>6.4 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.4</p>															
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.5</p>															
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.6</p>															

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דוח תאי שטח לתכנית - 608-0602714		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מאושרת	17021
10A	מבני משק	54155
10B	מבני משק	6801
24	שטח ציבורי פתוח	8167
4	ספורט ונופש	18939
5	מגורים	25880
6	מגורים	58152
8A	מגורים	12513
8B	מגורים	6425
8C	ספורט ונופש	8485
8D	ספורט ונופש	2143
8F	ספורט ונופש	8194
סה"כ תאי שטח - 12	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 226876	

