

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0914648

קיבוץ נווה חריף - שינוי קוי בנין

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

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

התכנית משנה את קוי הבנין בתאי שטח למגורים מס' 101 ו- 102 מ-5 מ' ל- 3 מ'.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קיבוץ נווה חריף - שינוי קוי בנין

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

608-0914648

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

47.347 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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 203121
 קואורדינאטה Y 439093

1.5.2 תיאור מקום

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: נווה חריף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: נווה חריף

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה חריף			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39105	מוסדר	חלק		8

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/2020		9179	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 608-0846782 ממשיכות לחול.	שינוי	608-0846782



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח	07: 21 01/11/2020	אליהו עמיחי	01/11/2020	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מצב מאושר	10: 11 28/10/2020	אליהו עמיחי	28/10/2020	1	1: 1000	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
	פרטי	אלון יגאל		קיבוץ נווה חריף	נווה חריף	(1)		08-6358511	08-6358500	Igal@neveharif.co.il
	פרטי	עופר צעירי		קיבוץ נווה חריף	נווה חריף	(1)		08-6358511	08-6358500	oz1212@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.חבל אילות, 88870.

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	(1)		08-6264333	08-6264250	

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239		באר שבע	עגנון	2	08-6235902	08-6235903	eliami@netvision.net.il
	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	(1)		077-3205030	077-3205030	alonmoded@gmail.com



תכנון זמין
מונה תדפיס 5



תכנון זמין
מונה תדפיס 5



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

עדכון קוי בנין בתאי שטח 101, 102 המיועדים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בנין על פי סעיף 62א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

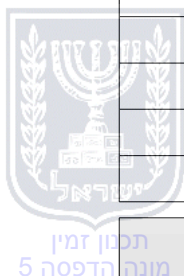


תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	102,101
שטח פרטי פתוח	202,201
שביל	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	301
להריסה	מגורים	101
להריסה	שביל	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	41,492	87.63
שביל	1,503	3.17
שטח פרטי פתוח	4,352	9.19
סה"כ	47,347	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	41,492.19	87.63
שביל	1,503.28	3.17
שטח פרטי פתוח	4,352.06	9.19
סה"כ	47,347.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנים כלליים, מבני ילדים, שרותים, ספריות, גנים, חורשות, דרכים ושבילים, מדשאות, כפרות, רחבות, מתקני מים ותשתית, שטחים בעתיד, מחסנים, מגרשי חניה, מבנים ופעילויות לרווחת הישוב. בתאי השטח קיימים עצים בוגרים. קוי בנין לפי התשריט.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	צפיפות אחוזי בניה ומרווחים בין המבנים, בהתאם לתכניות הבינוי הספציפיות שתוגשנה לאישור הועדה המקומית במסגרת היתר בניה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	נטיעות, גינון, דרכים ושבילים, יעוד מבני תצפית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	אסורה כל בניה פרט למתקנים הנדסיים.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	על חלק מהשביל מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוחק. ב. לא תותר בניה כלשהי, למעט מצללות וריהוט רחוב.



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)	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבנייה הינם בהתאם לתכניות הבינוי שתוגשנה לאישור הועדה המקומית בהתאם לקבוע בתכנית מס' 148/03/12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית. בתנאים הבאים:

א. קבלת היתרים לביצוע דרכים, שטחים ציבורים פתוחים, פיתוח ותשתיות.

ב. הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורן ע"י רשות התמרור המרכזית.

ג. השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ד. ביצוע ואישור של חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה, והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.

ה. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ו. סיכונים סיסמיים:

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת ההיתר.

2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית תאורה להיקף האתר. בתכנית זו תצומצם ככול הניתן ההשפעה של התאורה על הסביבה הטבעית.

ח. כל היתר בניה למתקן הנדסי למים וביוב חייב באשור של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ט. הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקנה מידה 1:100, בא יפורטו בין היתר חזיתות וחתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, פתרון ניקוז מי נגר, פילרים, חדרי אשפה, עובי הקירות והגדרות בחזיתות תאי השטח, חומרי הגמר, פרטים אופייניים, גינון ונטיעות, פירוט תשתיות (חשמל, מים וכד').

י. תנאי להיתר בניה להקמת חדר ותחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. חדר ותחנת השנאה ניתן להקים בשפ"פ.

יא. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/חתנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

יב. תנאי להיתר בניה הוא הריסת מבנים המסומנים להריסה בתכנית.

6.2

עתיקות

ככל שיתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.



6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה. שטחי החניה ישולבו בנטיעת עצים ושטחים ירוקים. מותר לקרות את שטחי החניה בכפוף לזכויות שטחי השרות במגרשים, ובלבד שהקירווי יבנה מחומרים עמידים וקלים לתחזוקה באישור מהנדס הועדה.</p>	

6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום המגרשים יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרקג' לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.5	חשמל
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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> <p>קו חשמל מתח נמוך:</p> <p>מרחק מתיל חימוני - 3 מ'. מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חימוני - 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 כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	

6.6	תשתיות
<p>מערכות הניקוז, מתקני המים ובארות, אשפה, חשמל ובטחון - יבוצעו עפ"י תכניות המאושרות ע"י הועדה המקומית חבל אילות. סילוק אשפה - יבוצע באחריות המועצה האזורית חבל אילות. ביוב - מערכת הביוב תחובר למתקן הטיהור המרכזי האזורי.</p>	

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



דוח תאי שטח לתכנית - 608-0914648		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
101	מגורים	9743
102	מגורים	31749
201	שטח פרטי פתוח	2983
202	שטח פרטי פתוח	1369
301	שביל	1503
סה"כ תאי שטח - 5	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 47347	

