

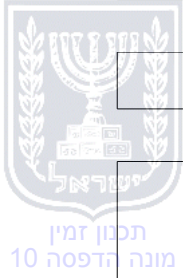
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0886002

קיבוץ דורות אזור המגורים

מחוז דרום
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

קיבוץ דורות שוכן בצפון הנגב בתחום מועצה אזורית שער הנגב.
בכוונת התכנית לערוך "הצרחת" שטחי הבניה המותרים בתכנית מאושרת, בכפוף לתיקון 101 לחוק סעיף 62 א (א).
בשל מצוקת שטחי הבנייה למגורים בקיבוץ דורות נבחר מסלול זה של קידום התכנית, אשר אמור לקצר את תהליך התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ דורות אזור המגורים
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	651-0886002
-------------	-------------

שטח התכנית	375.327 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (1)

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 166223

קואורדינאטה Y 601760

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ דורות נמצא בשטח השיפוט של מועצה אזורית שער הנגב, מדרום לכביש 334, כ 4 ק"מ ממזרח לעיר שדרות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
2328	מוסדר	חלק	4	3
2330	מוסדר	חלק		5, 7, 9

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1981		2666	2740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /148 /03 /7 ממשיכות לחול.	החלפה	2 /148 /03 /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			יורם בר-סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יורם בר-סיני		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 09 14/12/2022	אביב ספיר	12/10/2022	1	1: 1250	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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
רכז משק	פרטי	אורי שמר (1)		קבוץ דורות	דורות	דורות		08-6808600		Mmeshek@ dorot.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ דורות
ד.ג. חוף אשקלון 7917500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי שמר		קבוץ דורות	דורות	דורות (1)		08-6808600		Mmeshek@dorot.co m

(1) כתובת: קיבוץ דורות
ד.ג. חוף אשקלון 7917500.

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	28766	א.ב מתכננים	בארי	בארי		08-6891234		yoram@abt.c o.il
	מתכנן	הלה מאור		א.ב. מתכננים	שחר	שחר		08-6891232		hila@abt.co.i l
	מודד	אביב ספיר	470	ספיר מדידות	באר שבע	גרינבוים (יצחק (1)	3	08-6432906		sapir@bezeqi nt.net

(1) כתובת: רחוב גרינבוים 3 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מטרת התכנית לערוך שינוי ע"י הצרחת שטחים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

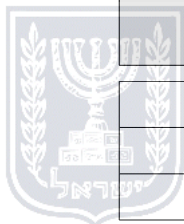
הצרחת שטחים על ידי הפיכת שטח מגורים לקרקע חקלאית וקרקע חקלאית למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
קרקע חקלאית	12, 11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

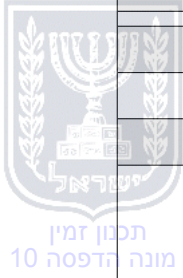
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	26,820.95	7.15
אזור מגורים	348,506.39	92.85
סה"כ	375,327.34	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	348,506.39	92.85
קרקע חקלאית	26,820.95	7.15
סה"כ	375,327.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בנייני ציבור, מתקנים ומבני ספורט.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בכפוף לתכנית 2/148/03/7
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	בכפוף לתכנית 2/148/03/7
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות בכפוף לתכנית 2/148/03/7



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
אחורי	5	2.5	2.5	2				500	3 - 1	מגורים א'	
		3	3	1				1000	12, 11	קרקע חקלאית	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בכפוף לתכנית מס. 2/148/03/7

25% לכל קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו הוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדת לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור בהתאם להנחיית פקיד היערות וכמפורט בנספח העצים הבוגרים.

ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ה. למרות האמור לעיל, ככל שתידרש בכל זאת כריתה ו/או העתקה של עצים בתחום התכנית, תבוצע פנייה לפקיד היערות לצורך קבלת רישיון כנדרש.

ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור וועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאים למתן היתר בניה כללי:

א. 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת להסדרי התנועה ע"י רשות תמרור.

א. 2. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א. 3. בבקשה להיתר בניה, ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישר של פינוייה לאתר מוכרז. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת שתיות לטיפול בפסולת ו/או הפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה.

א. 4. היתרי בנייה לכל המבנים יוצרי השפכים בתכנית, יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

א. 5. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ג 1993, אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאים למתן היתר בניה למגורים.

א. 1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, גובה 0.00 מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר. מתקני שירות וחניה.

ג. תנאים למתן היתר בנייה למבנה טרנספורמציה.

היתר בנייה למבנה טרנספורמציה יותנה באישור של חברת חשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לבצוע התכנית: 2025



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10