

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0962860

מגורים במגרש מס' 317 - מושב אשכול

מחוז	דרום
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית
	מרחב תכנון מקומי
	נגב מערבי

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מס' 317 במושב אשכול, מ.א מרחבים.
על המגרש מבנה מגורים בן קומה אחת עם מרתף.

התכנית תאפשר: הגדלת זכויות בניה, שינוי בקו בניין צידי עבור חדר מדרגות למרתף ושינוי הוראות בינוי עבור המרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 317 - מושב אשכול
		מספר התכנית	651-0962860
1.2	שטח התכנית		0.580 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
		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
		קואורדינטה X	167880
		קואורדינטה Y	595450

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית נמצא במגרש מגורים מס' 317 בהרחבה של מושב אשכול, בחלקו הצפון מערבי של המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: אשכול

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	317	אשכול	אשכול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 348-349		חלק	מוסדר	100246/1

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

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
05/10/200 0		23	4925	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /147 /03 /7 ממשיכות לחול.	החלפה	2 /147 /03 /7

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				דן תורגמן			הוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דן תורגמן		תשריט מצב מוצע	תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/04/2021	דן תורגמן	15:33 13/05/2021		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	יניב לוי			אשכול	אשכול	317	052-4708204		yaniv.levi@ icl- group.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן תורגמן	51545		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntgrmn@gm ail.com
	מורד	ניצאר חטיב	1021		יפיע	יפיע	5	08-9956397		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי בזכויות, מגבלות והנחיות הבנייה במגרש מס' 317 במושב אשכול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה מ-260 מ"ר ל-310 מ"ר עבור קומת מרתף לפי סעיף 62א(א)(17)(א).
2. שינוי הוראות הבינוי עבור מרתף לפי סעיף 62א(א)(5).
3. שינוי בקו בניין צידי עבור חדר מדרגות לפי סעיף 62א(א)(4).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד		
317	מגורים א'		
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט	מבנה מוצע
317	מגורים א'		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	580	אזור מגורים א'
100	580	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	580	מגורים א'
100	580	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע בת קומה אחת או שתי קומות ומרתף.</p> <p>2. למטרות שירות תותר הקמת ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב ומחסן.</p> <p>א. ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>ב. קומת עמודים מפולשת בגובה 2.2 מ'.</p> <p>ג. מרתף - תותר תוספת בנייה בקומת מרתף עבור שימוש עיקרי.</p> <p>- תותר בניית חדר מדרגות למרתף לפי קו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>- גובה שטח עיקרי בקומת המרתף לא יפחת מ-2.2 מ' נטו.</p> <p>- תותר בניית חצר אנגלית בגובה המרתף בתוך קווי הבניין המסומנים.</p> <p>ג. חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קווי בניין קדמי וצדדי-0.0 (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).</p> <p>ד. מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בניין 0.0 כמסומן בתשריט.</p> <p>- גובה פנימי ממוצע - 2.5 מ'.</p> <p>- מפלס המחסן יהיה מתחת לקומת הקרקע.</p> <p>3. גובה מבנה עיקרי למגורים עם גג שטוח - 7.5 מ' ועם גג רעפים עד 8.5 מ'. מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	הכסית (% מותאם שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	צידד - ימני	צידד - שמאלי	אחורי	קדמי
							מתחם הכניסה לקובעת	מגל הכניסה לקובעת					
								1	2	(2)	(2)	(2)	(2)
									2				
									(1)	(2)			
								310	30	50	50	180	580
מגורים א'				45	1	(1)	8.5	310	30	50	50	180	580
													317

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 הא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עבור גג משופע - 8.5 מ', עבור גג שטוח - 7.5 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.

	6. הוראות נוספות
<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר בנייה.</p>	6.1
<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	6.2
<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי דרישות ת"י 413. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. בבניה חדשה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. הצגת חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז. 	6.3
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש נתיבות. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות. תיאום 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 לביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. 	6.4

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.