

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-1020619

קיבוץ יהל, שינוי קווי בנין במגרש 156

דרום

מחוז

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 באה להסדיר בניה קיימת במגרש מס' 156 שממוקם בחלק דרום מערבי של אזור מגורים בקיבוץ יעל. ההסדרה היא ע"י שינוי קווי בנין בהתאם למצב בפועל באופ הבא:
א. שינוי קו בנין צדדי צפוני בהתאם לבניה קיימת מ-3 מ' ל-2 מ'
ב. שינוי קו בנין אחורי בהתאם לבניה קיימת מ-22 מ' ל-20 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

סוג התכנית	1.4
------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חבל אילות

קואורדינאטה X 211967

קואורדינאטה Y 443764

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 156, קיבוץ יהל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: יהל

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהל	יהל	156	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39104	מוסדר	חלק	80	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
12 / 03 / 134 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12 / 03 / 134 א. הוראות תכנית 12 / 03 / 134 א תחולנה על תכנית זו.	4279	1724		29/01/1995
12 / 03 / 134 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12 / 03 / 134 2. הוראות תכנית 12 / 03 / 134 2 תחולנה על תכנית זו.	5973	4702		06/07/2009
12 / מק / 507	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / מק / 507 ממשיכות לחול.	5848			11/09/2008



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				מיכל בוצילין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכל בוצילין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/07/2022	מיכל בוצילין	07: 28 19/07/2022	נספח מצב מאושר	לא

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	אמיר זגורי			יהל	יהל	156	054-2012030		aj.zagury@gmail.com
	פרטי	ג'ני זגורי			יהל	יהל	156	054-2012030		aj.zagury@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' אדריכלות	עורך ראשי	מיכל בוצ'לין	17413		פארן	(1)		052-3598156	052-3598156	mbochlin@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדיג	16	077-3205030	077-3205030	alonmoded@gmail.com

(1) כתובת: מושב פארן ד.ג. ערבה 8683500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 קווי בנין לפי בניה קיימת בפועל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין צדדי צפוני בהתאם לבניה קיימת מ-3 מ' ל-2 מ' לפי סעיף 62א (א) (4)
- שינוי קו בנין אחורי בהתאם לבניה קיימת מ-22 מ' ל-20 מ' לפי סעיף 62א (א) (4)
- זכויות בניה ללא שינוי ובהתאם למפורט בטבלה 5 לפי תכנית תקפה מס' 507/מק/12

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

	תאי שטח	יעוד	
	156	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
תכ מונה	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
	156	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ושרותים קהילתיים	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,000.01	100
סה"כ	1,000.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מגורים, מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לחבר, מוסדות בריאות, תרבות ודת. מועדונים ומוסדות חינוך
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי א. לא תותר קומה שניה אשר תסתיר את נוף ההרים ל-3 משפחות ומעלה בישוב הקיים. ב. קולטי שמש, מזגנים ושאר אביזרים יעמדו מוסתרים על הגג. ג. מזגנים יהיו מוסתרים ובכל מקרה לא יהיו בחזיתות חצר של הבנין, על מנת לא ליצור ראש לשכנים. ד. קירות המבנים יהיו מוצפים בטיח בגווני טבעים, דהיינו מגוון מסוג לבן שבור ועד גווני טיח בגווי בז', קרם ואוקר. יותר שימוש בחומר אחר כמו אבן, לבנים, טיח צבעוני יותר, בטון חזות בכמות שלא תעלה על 20% משטח החזית עליו נמצא ה"חומר אחר". ה. צבע הזכוכית יהיה בין שקוף לגווני אפורים, לא יותר שימוש בגבנים ירוקים וכחולים. ו. האלומיניום יהיה בגווני אפור, כסוף וברונזה. תותר סטיה של צבע האלומיניום בארבעה משקופים ומטה מסך משקופי הבית. ז. העץ יהיה בגוון עץ טבעי ובמידה ויצבע יהיה בגווני אפור, כסוף וברונזה. תותר סטיה של צבע העץ בארבעה משקופים ומטה מסך משקופי הבית. ח. פרגולות צמודות לבנין תהנה עשויות מחומרים יציבים שאינם מתבלים, כמו בטון, טיח, עץ, פלדה, זכוכית. הפגולות תהנה תמיד אופקיות. ט. השילות יהיה משותף ואחיד לכל קבוצת מגורים. י. קירוי החניות יהיה בעיצוב אחיד לכל קבוצת מגורים. יא. הצמחיה תהיה צמחיה מנותאמת למדבר ועל פי רשימה שיכין מתכנן נוף של הישוב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	156	1000	40	10	20	5	75	35	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. לא יותר בתחום התכנית :

א. מפגע סביבתי :

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (אוויר, הקרקע והמים - עליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בעורכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי

ב. חמרים מסוכנים :

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום בחומרים מסוכנים או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה

2. אנרגיה ואיכות אוויר :

במקרה של שימוש במקורות אנרגיה העלולים לזהם את האוויר יידרשו אמצעים טכנולוגיים למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

3. פסולת :

א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
ב. הפסולת תסולק באחריות היזם לאתר מוסדר בהתאם להנחיות המועצה האזורית חבל אילות.

4. גינון :

לפחות 20% משטח אזורי המגורים ישמש לגינון ונטיעות.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון, משרדים, מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל

3.5 מ' -----/-----3 מ'-----/----- קו מחשמל 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)

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל

6.2

חשמל

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה..

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית

