

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0725671

שינוי בקו בניין בחלקה 64, מגרש 138, קיבוץ נגבה.

מחוז

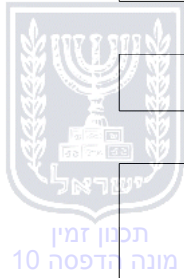
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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

התוכנית באה להסדיר קו בניין צדדי להסדרת מצב קיים, לבית מגורים הבנוי על מגרש המיועד למגורים והממוקם בשכונת ההרחבה בקיבוץ נגבה.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 632-0725671

1.2 שטח התכנית 0.511 דונם

1.4 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) (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

יואב

קואורדינאטה X 170030

קואורדינאטה Y 618420

1.5.2 תיאור מקום

בניין חד משפחתי בעל שתי קומות. הממוקם בפינה הצפון מזרחית של ההרחבה בקיבוץ נגבה, וגובל בצידו המערבי בבית מגורים בצידו הצפוני והמזרחי בשצ"פ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: נגבה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ נגבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2918	מוסדר	חלק	64	

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

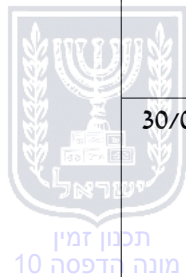
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
267 /02 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 267 /02 /6 ממשיכות לחול.	5079	2533	30/05/2002
2094 /מק/ 6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 6 /מק/ 2094.	5782	5782	03/03/2008



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				שלומי סאלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי סאלם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	26/02/2019	שלומי סאלם	16: 17 07/04/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/02/2019	שלומי סאלם	18: 24 26/02/2020		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



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	אסנת ראובן			נגבה	(1)	138			hezy.reuven@gmail.com
	פרטי	יחזקאל ראובן			נגבה	(2)	138	077-3366774		hezy.reuven@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ נגבה - הרחבה.

(2) כתובת: קיבוץ נגבה- הרחבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסנת ראובן			נגבה	(1)	138			hezy.reuven@gmail.com
פרטי	יחזקאל ראובן			נגבה	(2)	138	077-3366774		hezy.reuven@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ נגבה - הרחבה.

(2) כתובת: קיבוץ נגבה- הרחבה.

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	ירושלים	יפו (1)	216	02-5456175		a-jerusalem@land.gov.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: שערי העיר יפו 216 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי סאלם		שלומי סאלם אדריכלות ועיצוב פני	אשדוד	הצוללים		077-5585330		shlomi.arc@gmail.com



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי בקו בניין צדדי, להסדרת מצב קיים בדיעבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין צדדי לכיוון מערב, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	64	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	64	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	510.08	100
סה"כ	510.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	510.08	100
סה"כ	510.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

מגורים

4.1.2**הוראות****הוראות בנין**

א

מגורים- שטח עיקרי בקומת קרקע מותר עד 160מ"ר, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים. תכנון זמין מונה הדפסה 10

מחסן - יותר מחסן בגובה 2.20 נטו ובשטח של עד 5.0 מ"ר מתוך זכויות הבניה המותרות, ממוקם בקו בנין 0.00 מטר צדדי ואחורי ו/או מחסן בתחום הבית בגובה 2.20 מטר נטו ובשטח של עד 7.5 מ"ר. סה"כ שטח השירות המותר עבור מחסנים ליחידת דיור אחת הינו 7.5 מ"ר.

חצר משק- (אזור שירות בחצר הבית) (עפ"י תבע 6/מק/2094)
גובה קירות חצר המשק לא יעלה על 1.60 מ' מפני פיתוח סופיים.
מיקום: בצמוד לגבול מגרש צידי (קו בנין 0.0 מ')
לא יותר קירוי מכל סוג שהוא על חצר משק.

גמר חזיתות (עפ"י תבע 6/מק/2094):
גמר חזיתות הבתים יהיו בגמר טיח חוץ בלבד.

ממ"ד- על פי תקן ימוקם בתוך מבנה למגורים או יבנה כחלק אינטגרלי מהבנין ע"י כך שימוקם כך שקיר אחד יושב על גבול המגרש המשותף, קיר שני, המקביל לו הינו חלק מבנין המגורים והקירות הניצבים לא חורגים מקו בנין החזית הקדמית והאחורית של בניין המגורים.

גגות - יותרו גגות שטוחים ו/או משופעים ו/או השילוב ביניהם. הגגות המשופעים יחופו ברעפים או בשינגלס. יותרו בניית ארגזי רוח. מתקנים על גגות- לא תותר הקמת כל מתקן על גג של בנין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בנין. קולט שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע. אזור גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית בתוך הבנין או בחלל הגג. באזור של גג שטוח יש להניח את הדוודים בשכיבה או בתוך יחידות הדוור.

ניקוז- ניקוז גגות המבנה ופתחיו יופנו למגרש המבקש.

תותר בניית חצר שירות לא מקורה אשר ישמש גם כמסתור כביסה, גובה הקירות לא יעלה על 1.60 מטר ותבוצע במרווח שבין קווי הבנייה אחורי או צדדי לגבולות המגרש.

מרתף- בשטח של עד 50 מ"ר ישמש לצרכי שטחי שרות בלבד וימוקם בקונטור הבנין.

חניה- לכל יח"ד צמודת קרקע יהיו 2 מקומות חניה לרכב פרטי, אין חובה לקרות את החניה, (עפ"י תבע 6/מק/2094). שטח החניה עד 30 מ"ר. לא תותר פתיחת שערים אל הרחוב. החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן הארצי בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

4.1

מגורים א'

גובה הבניין- גובה מפלס הכניסה (-/+0.00) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 1.20 מטר מגובה פני אמצע המדרכה המתוכננת בחזית המגרש. לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים. גובה שיא הגג לא יעלה על 9.00 מטר ימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (-/+0.00). גובה מפלס הכניסה (-/+0.00) של בניינים במגרשים פינתיים שבהם עקב שיפועי הכביש יוצר גובה יותר מ 1.20 מ', יותר גובה מקסימלי של עד 1.80 מ' מגובה פני אמצע המדרכה המתוכננת בחזית המגרש, באישור הועדה המקומית וללא שינוי לתוכנית זו.

גדרות- (עפ"י תבע 6/מק/2094) : חומר הגדרות הקלות יהיה ממתכת מגולוונת או עץ. גובה הגדרות הבנויות באזור מגורים : א. גדר לארוך גבול מגרש צדדי ואחורי : גדר בנויה עד לגובה של 20 ס"מ מפני פיתוח עליונים ומעליה ניתן להתקין גדר קלה ממתכת מגולוונת או מעץ עד גובה כולל של 2.00 מ'. ב. גדר לארוך גבול מגרש קדמי (כולל מגרש פינתי) : גדר בנויה עד לגובה של 1.20 מ' מפני המדרכה או מפני השטח הציבורי ומעליה ניתן להתקין גדר קלה ממתכת מגולוונת או מעץ עד לגובה של 2.00 מ'. קירות תמך : קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים : א. במגרש עולה מכביש גובה מרבי של קיר בנוי בגבול מגרש קידמי לא יעלה על 3 מטר מפני הצד הנמוך ומעליו מעקה מתכת מגולוונת עד גובה מינימלי תקני. ב. במגרש יורד מכביש גובה מרבי של קיר בנוי בגבול מגרש קידמי לא יעלה על 3 מ' מפני הצד הנמוך ומעליו מעקה מתכת מגולוונת עד גובה מינימלי תקני. ג. במידה והפרשי גובה עולים על האמור, יבנה קיר התמך בדירוגים מגוונים בעומק שלא יפחת מ- 1 מטר ברוטו לכל אחת. ד. הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.

קירות תמך שאינם פונים לשטחים ציבוריים או הפונים אל תוך מגרש : א. גובה המירבי של כל טרסה, מסלעה, או קיר תמך פנימי בגבול מגרש אחורי או צדדי במגרשי הבניה לא יעלה על 3.5 מטר ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן עד גובה מינימלי תקני. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.5 מטר, יבנה קיר תמך בדירוגים מגוונים בעומק שלא יפחת מ- 1.2 מטר נטו לכל אחת. ב. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראיה ומשולשי הראיה הבטיחותיים. ג. בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים ובמקרים חריגים תותר ע"י מהנדס הועדה בניית קירות על פי שיקול דעתו במקרה מסוים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	511	220 (1)	45 (2)		50 (3)	315	40.2 (4)	1	2	1	(5)	(5)	(5)	(5)

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:

לשטחי השירות המיועדים למרחבים מוגנים יתווספו שטחי שירות על פי הנחיות פיקוד העורף הנהוגות בעת מתן ההיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מזה עד 160 מ"ר בקומת קרקע.
- (2) מתוכם 30 מ"ר עבור 2 חניות מקורות, 7.5 מ"ר לממ"ד, 7.5 מ"ר למחסן..
- (3) בקונטור קומת הקרקע.
- (4) סה"כ 205 מ"ר.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.2**חניה**

החניה תהיה משולבת בגינון. החניה בתחום המגרש לפי תקן ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
ברשת מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מ'
בקו מתח עליון 161 ק"ו		20 מטרים
בקו מתח עליון 400 ק"ו		35 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם סומנו העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", של "עץ/ קבוצת עצים להעתקה", של "עץ/ קבוצת עצים לכריתה", יחולו הוראות כפי שקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
- א. כל העצים לשימור כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. עץ בוגר המסומן בתשריט כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כירתו או פגיעה בו.
- ג. קו בניין לעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח יסומן בבקשות להיתר הבניה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג העץ שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים להעתקה : א. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תוכנית בקני"מ 1:500 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דבר הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תוכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סיווגם, ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח העצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חישבותו הנופית/ הסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העץ שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, הערוכה בידי מודד מוסמך. 4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים : א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים. 5. חו"ד פקיד היערות לתוכנית זו : יש לספק התחייבות לפיצוי נופי לפי החישוב בסקר העצים המסווגים ל"כריתה". יש לוודא הוצאת רישיונות כריתה/ העתקה כחוק.

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה.

6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מיידי
--	-------