

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0591321

מגורים במגרש 382, מושב גילת



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/06/2019

להפקיד את התכנית

08/01/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה במגרש מספר 382 במושב גילת. מוצעת תוספת זכויות בניה למרתף ולשטחי שירות נוספים כגון סככת חניה ומחסן. בתוכנית מוצע שינוי בקווי בנין לצורך הקמת סככת חניה, מחסן ובריכה.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים במגרש 382, מושב גילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0591321

0.496 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	167822
קואורדינאטה Y	582057

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא במגרש 382, מושב גילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: גילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	382		גילת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100242	מוסדר	חלק		10

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	300	4054	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	140 / 7 במ/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 30 25/07/2019	רחל ברבי	20/07/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

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	הדס חייט			גילת	(1)	86	050-3692322		recordregev@gmail.com
	פרטי	רגב חייט			גילת	(1)	86	050-3692322		recordregev@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גילת 86.

1.8.2 יזם

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	באר שבע	(1)		08-6624220	08-6624221	
חוכר		הדס חייט			גילת	(2)	86	050-3692322		recordregev@gmail.com
חוכר		רגב חייט			גילת	(2)	86	050-3692322		recordregev@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

(2) כתובת: מושב גילת 86.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033	08-6270073	RBK033@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הגדלת זכויות בניה, שינוי קו בניין, במגרש 382 המיועד למגורים א' במושב גילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה.

2. שינוי קו בנין בחזית אחורית וצדדית.

3. הגדלת תכסית.

4. תוספת זכויות מתחת למפלס הכניסה עבור מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	382



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	496	100
סה"כ	496	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	495.47	100
סה"כ	495.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר יח"ד צמודת קרקע אחת בלבד. 2. תותר בניית מרתף, ממ"ד, מחסן וסככת חניה. 3. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרתף-בתחום קווי הבניין. לא תותר כניסה חיצונית למרתף, הגישה אליו תהיה מתוך הבית בלבד. רצפת קומת הכניסה לא תעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך מבניהם. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. 2. סככת רכב- הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 3. מחסן- מחסן בקו בניין צדדי/אחורי בקו בניין 0.0. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון מגרשי השכנים ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש. 4. ברכת שחיה פרטית: א. תותר הקמת בריכת שחייה בתחום המגרש וגודלה לא יעלה על 60 מ"ר. ב. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ג. חיבור מערכת המים אל הבריכה, יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. ה. המים יסולקו דרך מרווח האוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת. ו. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לבריכות שחייה פרטיות ותכלול הגדרה של ונפח הבריכה.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה מקורה תבנה מחומרים קשים/קלים עם ציפוי כדוגמת הבית. 2. מחסן יבנה מחומרים קשים/קלים עם ציפוי כדוגמת הבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
ציד-י- שמאלי (4)	ציד-י- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	(3)	2	1	55	75.6	סה"כ שטחי בניה 375	שרות (2) 70	עיקרי 250	שרות (1) 55	גודל מגרש כללי 496	382	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (4)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי (4)		
		382	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 15.0 מ"ר-ממ"ד, 30.0 מ"ר- סככת חניה ו- 10.0 מ"ר מחסן.

(2) מרתף.

(3) 7.0-גג שטוח, 8.5-גג משופע.

(4) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי הבנייה יינתנו לפי תכנית זו ולאחר אישורה.
 ב. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
 ג. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת שתהיה חלק מהבקשה להיתר. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי חניה, פיתוח השטח ופתרונות תשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עלי וקביעת מפלסי קרקע, הכל על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 ד. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 ה. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 ו. החניה תהייה בגבולות המגרש ועפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.
 ז. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
 - כל קווי התשתיות שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכי"ב, תהיינה תת-קרקעיות.
 - כל המבנים יחוברו למערכת הביוב והמים האזוריים של המושב.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החנייה תהיה בגבולות מגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.4 תשתיות

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, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 קו חשמל מתח נמוך
 מרחק מתיל קיצוני - 3 מ'
 מרחק מציר הקו - 3.5 מ'
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 מרחק מתיל קיצוני - 5 מ'
 מרחק מציר הקו - 6 מ'
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'
 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל -

6.4	תשתיות
	<p>מחוז דרום.</p> <p>- בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>- כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>- כל המבנים יחוברו למערכת הביוב והמים האזורית של המושב.</p>
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מאישור התכנית.

