

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/06/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

22/07/2021

תכנית מס' 651-0850289

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מגרש מס' 122 בקיבוץ מפלסים - תוספת זכויות בניה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בתחום מגרש 122 בקיבוץ מפלסים. התכנית באה להסדיר מצב קיים ולהוסיף זכויות בניה לשטחי שירות עבור מרתף ושטחי חוץ מקורים לטובת הצללה.



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

מגרש מס' 122 בקיבוץ מפלסים - תוספת זכויות בניה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

651-0850289

מספר התכנית

0.500 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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 157965

קואורדינאטה Y 601264

1.5.2 תיאור מקום בחלק המערבי של ההרחבה של הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: מפלסים

נפה באר שבע

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
55113	מוסדר	חלק		3

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
122	5 /114 /03 /7

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
09/11/1997	257	4582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /114 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /114 /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			שחר עמנואל צנציפר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחר עמנואל צנציפר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 45 02/05/2021	לאוניד צ'רניאק	16/03/2020	1	1: 500	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	מיכל סיאורנו			מפלסים	(1)				michal@sciurano.com
	פרטי	מרטין סיאורנו			מפלסים	(1)				martin@sciurano.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרחבה 122.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל סיאורנו			מפלסים	(1)				michal@sciurano.com
פרטי	מרטין סיאורנו			מפלסים	(1)				martin@sciurano.com

(1) כתובת: הרחבה 122.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	שחר עמנואל צנציפר	115648	אדריכל שחר צנציפר	משמר דוד	(1)				Arch.tsentsiper@gmail.com



מנהל תכנון זמין
הדפסה 7



מנהל תכנון זמין
הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות והנדסה	מיתר	עין מור	11	08-6286074		mega@mega-surv.com

(1) כתובת : רחוב שחם 7.



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

תוספת זכויות בניה והסדרת המצב הקיים במגרש 122 בקיבוץ מפלסים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בניין

2. תוספת זכויות בניה לשטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.

3. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בנייה.



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	122



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	496.99	100
סה"כ	496.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	496.99	100
סה"כ	496.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסנים, שטחי צל מקורים, חניה מקורה, מרתף
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה למגרש.</p> <p>2. מרתף:</p> <p>א. תותר בניית מרתף. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.</p> <p>ב. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין.</p> <p>ג. גובה קומת המרתף מפני הריצוף ועד לפני התקרה 2.35 מ'.</p> <p>ד. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל מפלס הפיתוח הסופי.</p> <p>3. גגות:</p> <p>א. תותר בניית גגות משופעים ו/או משולבים גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון הכל בצבע אדום טרה-קוטה ובהתאם להנחיות המרחביות של המועצה המקומית.</p> <p>ב. ארגזי רוח יהיו על פי פרטי גמר המופיעים בנספח פרטי עיצוב לתכנית מפורטת מס' 5/114/03/7.</p> <p>4. מתקנים על הגג:</p> <p>א. תותר התקנת פאנלים סולריים לייצור חשמל.</p> <p>ב. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחוייב במסתור מבונה.</p> <p>ג. גובה מירבי למתקנים על הגג 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.</p> <p>ד. קולטי שמש-בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>ה. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.</p> <p>5. תליית כביסה:</p> <p>א. פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש. (אפשרי גם בחזית).</p> <p>6. מיכלי גז לצריכה ביתית- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מהכביש.</p> <p>7. סככות מצללות:</p> <p>א. תותר בניית סככות ומצללות לקירוי מרפסות או שטחי הצמודים למבנה הראשי בלבד. לא תותר הקמת מצללה או סככה עצמאית ומתנתקת מהמבנה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>1. קירות-טיח חלק ומגורד ב-3 גוונים קרובים ובהירים ובטון חשוף. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן עד לגובה 1.20 מ'</p> <p>2. קירות תומכים וגדרות יצופו באבן בתיאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>3. שילוט שמות המשפחה יהיו בתיאום עם מהנדס המועצה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	7.5 (2)	1	45	402	86		126 (1)	190	500	122	מגורים	מגורים

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:

קו בנין צידי עילי, 1.5 מ', כמסומן בתשריט עבור גגון כניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 126 מ"ר שטחי שרות מתוכם 40 מ"ר המאושרים בתכנית מפורטת מס' 5/114/03/7 ועוד 62 מ"ר בקומת הקרקע ו 24 מ"ר בקומה ראשונה כשטחים מפולשים מקורים לטובת הצללה. שטח מפולש יחשב שטח מקורה הפתוח לפחות בשני כיוונים. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לשטח עיקרי..
- (2) גובה המבנה לגג שטוח כולל את מעקה הגג ומסתורי מערכות, מדוד מגובה פני הקרקע הסופית. בגג משופע גובה המבנה יהיה +1.00 מ' נוספים..
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקני"מ 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה בידי מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ו. כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.</p>
6.2	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ב. יותקנו 2 מקומות חניה</p>
6.3	תשתיות
	<p>א. תקשורת:</p> <p>מערכות טלפון וטל"כ יהיו תת קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>האתר יחובר למערכת הביוב של הישוב ולמטי"ש שער הנגב-שדרות.</p> <p>כל מערכות הביוב יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ג. מים:</p> <p>האתר יחובר למערכת המים של הרחבת הישוב בצנרת תת קרקעית.</p>
6.4	ניקוז
	<p>א. מערכת הניקוז בתחום התכנית תהיה עילית בתחום מגרש המגורים. תכנון הניקוז יבטיח קליטת מי הנגר בתחום המגרש למגורים ומניעת זרימת מי נגר למגרשים שכנים, לרבות לשטח הציבורי.</p> <p>ב. ניקוז הגגות, לרבות של סככת החניה, יתוכנן באופן שמי הנגרש ינוקזו בתחום המגרש ולא ישפכו למגרשים שכנים, לרבות לשטח הרחוב.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תתוכנן באופן שיאפשר זרימת מי נגר עודפים במקרים של הצפה אל הרחוב ולא אל מגרשים שכנים.</p>
6.5	חשמל
	<p>א. מערכות מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת-קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולמפרטים הממשלתיים שייקבעו באיזור.</p> <p>ב. האתר יחובר למערכת החשמל בפילר חלוקה של חח"י בתחום המגרש בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.6 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 20 שנה

