

הועדה המחוזית לתכנון  
מחוז הדרום  
06-08-1991

בנין  
05-טו-1991  
7

1  
שמעונים

מרחב תכנון מקומי

36/במ/7

תכנית מס'

1/216/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס'

דרום

מחוז

באר-שבע

נפה

מעגלים

מקום

205.00 דונם

שטח התכנית

1:1250 מצב מתוכנן  
1:2500 מצב קיים

קנה מידה

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון, המנהל  
לבניה כפרית, מחוז הנגב

היוזם

אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים

המתכנן

אוקטובר 1990

תאריך

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה תש"ן 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפסדת תכנית מס. 36/במ/7  
הועדה לבניה למגורים (מס.) 10  
החליטה ביום 28/10/90 להסיר את התכנית.  
קיד הועדה לבניה  
למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 36/במ/7  
הועדה לבניה למגורים (מס.) 23  
החליטה ביום 28/10/90 להסיר את התכנית.  
קיד הועדה לבניה  
למגורים

## מעגלים - מבוא

תוכנית מס' 36/במ/7

הישוב מתוכנן להרחבת אזור בנה ביתך במעגלים. הישוב נסמך על בי"ס קיים ואזור מבנה ציבור מתוכנן בו קיימת כיום מרפאה ומתוכננים תוספת מזכירות, מועדון, צרכניה וכתות גן.

הישוב מחולק ל-4 אזורי משנה:

- א. שטח בנה ביתך קיים (לא נכלל בתוכנית זאת).
- ב. גבעת מלילות ובה 90 יח"ד (ראה פרוט בסעיף 6.1.1 דלהלן).
- ג. המישור מול גבעת מלילות - "הפרפר" ובו 73 מגרשים (ראה פרוט בסעיף 6.1.2 דלהלן).
- ד. הגבעה מול אזור מבני ציבור - "המרובע" ובה 61 מגרשים (ראה פרוט בסעיף 6.1.3 דלהלן).

מקלטים - מתוכננים להבנות בבניה מרוכזת בשצ"פ.

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא - תכנית מס' 36/במ/7, להלן "התכנית".
2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת: 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 ו-1:2500 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח בינוי מנחה בלבד לאזור "הפרפר".
3. יחס לתכניות אחרות  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 1/216/03/7.
4. מטרת התכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת מגרשים לבניה עצמית "בנה ביתך", עם אפשרות לבנית בתים יבילים מתועשים, ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
5. ציונים בתשריט  
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. תכליות ושימוש

- 6.1 שטח למגורים (מגורים א') (צבוע כתום בתכנית) - ישמש לבנית בנייני מגורים כמפורט להלן:
  - 6.1.1 אזור מגורים א' - "גבעת מלילות" (שלב א' - בניה מרוכזת לפי הפרוט בהמשך).  
(שלב ב' - בנה ביתך).  
מגרשים 85-111, 113-152, 154-159, 162-177, 184.  
סה"כ 90 מגרשים. על כל מגרש תותר הקמת יח"ד אחת סה"כ 90 יח"ד.

- א. שלב א'  
במגרשים הנ"ל תותר בניה מרוכזת של בתים בשיטת "הבית הגדל". היחידות הבסיסיות בשטח של כ-75 מ"ר תוקמנה בעת ובעונה אחת במסגרת הפרוגרמה של יוזם התכנית. לבתים תהיה אפשרות של הרחבה בעתיד. ההרחבה בעתיד תבוצע ע"י הדיירים הרוכשים. על מבקש היתר הבניה ליח' הבסיסית לצרף נספח המראה אפשרות להגדלת היח' הבסיסית. הנחיות בניה לפי סעיפים 9-14 דלהלן.

ב. שלב ב'  
 הרחבת היחידות הבסיסיות בבניה פרטית של  
 הדיירים.  
 הנחיות הבניה לפי סעיפים 9-14 דלהלן.

6.1.2 אזור מגורים א' - "הפרפר"  
 (שלב א' - מבנים יבילים)  
 (שלב ב' - בנה ביתך)  
 מגרשים 203-201, 210-205, 221-212, 223-226,  
 261-228, 278-263. סה"כ 73 מגרשים.

במגרשים דלעיל תותר הקמת מבנים יבילים לתקופה של  
 חמש שנים מיום אישור תכנית זו.

לאחר תקופה זו יפורקו או יועברו לאתר אחר המבנים  
 היבילים והשימוש יהיה בהתאם למפורט בהמשך (שלב ב'  
 בנה ביתך).

א. שלב א' מבנים יבילים (בהתאם לתכנית בינוי  
 שתאושר ע"י הועדה המקומית).

(1) תותר הצבת עד 3 מבנים יבילים במגרש. סה"כ עד  
 148 מבנים יבילים.

(2) לא יותרו הרחבות בניה למעט העמדת מחסן מבניה  
 מוכנה ומתועשת בשטח של עד 12 מ"ר.  
 הקמת המחסן תותר בפיקוד המגרש על קו בנין 0  
 בתנאי שיהיה בו קיר/מחיצה אטומה לכוון השכן.  
 תותר בנית סככה מבניה קלה לרכב בפיקוד המגרש  
 לפי סעיף 9.6 דלהלן.

(3) קוי בנין:  
 קדמי, אחורי וצדדי - 3 מ'.  
 מרחק מינימלי בין שני מבנים יבילים באותו  
 מגרש - 5 מ'.

הערה:  
 קוי הבנין הנ"ל תקפים למשך תקופת הצבת  
 המבנים היבילים. בתום תקופה זו ישובו קוי  
 הבנין ויהיו כמצויין בהמשך (בנה ביתך - שלב  
 ב').

(4) גדרות: תותר בנית גדרות ארעיות מגדר רשת  
 לתקופה של 5 שנים או יבוצעו גדרות לפי סעיף  
 10.4 דלעיל.

(5) חניה: תותר חניה בתחום זכות הדרך או בתוך  
 המגרשים לפי סעיף א' 3) דלעיל.

ב. שלב ב' - בנה ביתך - על כל מגרש תותר הקמת יח"ד  
 אחת סה"כ 73 יח"ד.  
 הנחיות בניה לפי סעיפים 9-14 דלהלן.

6.1.3 אזור מגורים א' - "המרובע" - שתי אלטרנטיבות שלכל  
 אחת שני שלבים:

שלב א' - מבנים יבילים או בניה מרוכזת של מבנים.  
 שלב ב' - בנה ביתך או הגדלה של היח' הבסיסיות של  
 הבניה המרוכזת.

אלטרנטיבה א'

א. שלב א' מבנים יבילים  
 ראה ס' 6.1.2 א' דלעיל.

ב. שלב ב' - בנה ביתך - הנחיות בניה לפי סעיף 6.1.2 ב' דלעיל.

במגרשים 301 עד 361 (סה"כ 61 מגרשים) תותר הקמת מבנים יבילים לתקופה של חמש שנים מיום אישור תכנית זו. תותר הצבת עד 2 מבנים יבילים במגרש סה"כ עד 122 מבנים יבילים.

לאחר תקופה זו יפורקו או יועברו לאתר אחר המבנים היבילים והשימוש יהיה בהתאם למפורט בהמשך (שלב ב' בנה ביתך).

#### אלטרנטיבה ב'

א. שלב א' בניה מרוכזת - ראה סעיף 6.1.1 א' דלעיל. על כל מגרש תותר הקמת יח"ד אחת סה"כ 61 יח"ד.

ב. שלב ב' הגדלה של היח' הבסיסיות - ראה סעיף 6.1.1 ב' דלעיל.

6.2 שביל להולכי רגל עם זכות מעבר לכלי רכב (צבוע ירוק מותחם אדום עם האות "ר" בתכנית) - ישמש למעבר הולכי רגל וגישה מקומית לחניה בתחומי המגרש לשטחים המיועדים ל"בנה ביתך". לא תתאפשר כניסה למגרשים מהדרכים הראשיות 1 ו-2.

6.3 שביל להולכי רגל (צבוע ירוק מותחם אדום) - ישמש למעבר הולכי רגל.

6.4 שטח ציבורי פתוח (צבוע ירוק) - ישמש לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, מעבר למערכות תשתית ובנית מקלטים ציבוריים.

6.5 שטח לדרכים וחניות (צבוע חום ואדום) - ישמש לכבישים ולחניה, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית.

6.6 מתקן הנדסי (צבוע סגול עם קווים אלכסוניים סגולים) - ישמש להתקנת מכוני שאיבה לסניקת מי קולחין לרשת הביוב (צבוע אפור עם קווים אלכסוניים סגולים).

6.7 שטח לבניני ציבור (צבוע חום מותחם חום כהה) - השטח ישמש להקמת מבני ציבור, מועדונים, מוסדות חינוך, תרבות, ספורט, דת, קליטה ומקלטים.

#### 7. חלוקה ורישום

7.1 החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

#### 8. הפקעה לצרכי ציבור

8.1 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188א, ב וירשמו על שם הרשות המקומית על פי ס' 26 לחוק זה.

#### 9. תנאים לבנית מגורים

9.1 רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ-15.0 מ'.

9.2 גובה בנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.0 מ'. מגובה  $\pm 0.0$  של הבית ועד קו הרכס העליון - שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.

$\pm 0.0$  לקביעת גובה הבניין יקבע בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.3 מרתפים - הפרש הגבהים בין תחתית תקרת המרתף לבין גובה הקרקע המוצע לא יעלה על 80 ס"מ. המרתף לא יחרוג מהיטל שטח הקומה מעליו. מרתף בשטח עד 67% משטח קומת הקרקע לא יחשב בשטח הבניה.

9.4 עלית גג - לא תותר בנית חדר בעלית גג מעל לקומה השניה של המבנה.

#### 9.5 חישוב שטחי הבניה

א. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, לרבות קומת עמודים, מרפסות מקורות, מבני עזר, שטח מקלט מעל 10 מ"ר בין שהוא עילי ובין שהוא תת קרקעי, מוסך לרכב הנכלל בתחום הבניה.

ב. בשטח הבניה לא יכללו:

(1) מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.

(2) השטחים מתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.

(3) סככת רכב.

(4) מקלט עד 10 מ"ר.

(5) שטח מרתף לפי ס' 9.3.

9.6 סככה לרכב - תותר בניה של סככה לרכב בשטח 23 מ"ר עם מרווח בניה קדמי 0.00 מ' וצדדי 0.00 מ' וקיר היקפי שגובהו אינו עולה על 3.00 מ' הכל לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

#### 10. עיצוב ארכיטקטוני

10.1 דודי שמש - הקולטים ישולבו בשפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג או יוצמד אופקית מעל הקולטים או ימוקם מאחורי הקולטים בתנאי שחלקו העליון לא יבלוט מעל ל-40 ס"מ מעבר לגובה הקולטים.

10.2 אנטנות טלוויזיה - תותר הקמת אנטנות נפרדות משולבות בבנינים.

10.3 חבורי מערכות תשתית - כל החבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו במקומות כמסומן בתשריט ועפ"י ההוראות המפורטות של החברה המפתחת ומהנדס הרשות המקומית.

10.4 גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור כולל מיקום שערים, פחי אשפה, שילוט תאורה וכו', יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש ותאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.

10.5 תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש.

10.6 מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מהכביש.

10.7 סככות חניה - המיקום והעיצוב של סככות חניה כמוגדר בתשריט ובסעיף 9.6 לעיל.

10.8 מבני עזר - תותר הקמת מבנה עזר בשטח מירבי 12 מ"ר בחומרים ועיצוב שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

#### 11. תשתיות

11.1 מים - ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

11.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב הראשית בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

11.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

11.4 חשמל - תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר. אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

#### איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2.00 מטרים
בקו מתח גבוה	5.00 מטרים
בקו מתח עליון 110-115 ק"ו	9.50 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

החיבורים לבתים יהיו עיליים או תת-קרקעיים.

11.5 תקשורת - מערכת תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תתואם ותאושר ע"י משרד התקשורת, חב' בזק ומהנדס הרשות המקומית.

#### 12. תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית עבור 50% מיח' הדיור המתוכננת יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא יתחיל ביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית חלקה או כולה והמצב הסטטוטורי של יעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

13. טבלת מגבלות בניה

יעוד האזור	מספר מגרשים	שטח היעוד בדונם	שטח מגרש מינ' בדונם	מס' יח' דיור במגרש	מס' יח' דיור	מס' קומות	אחוזי בנין		קדמי	אחורי	צדדי
							קומת קרקע	סה"כ			
מגורים א'	לפי תשריט	125.39	0.450	1	224	2	40	30	5	4	3
(או כמסומן בתשריט)											
שטח לבניני ציבור	179	4.75	4.75			3	90	30	5	8	4

14. הערות:

- 14.1 סה"כ שטח בניה מותר בבית בן קומה אחת או בקומת קרקע בבית דו-קומתי, לא יעלה על 180 מ"ר אפילו אם אחוזי הבניה מאפשרים.
- 14.2 סה"כ שטח בניה מותר לא יעלה על 250 מ"ר אפילו אם אחוזי הבניה מאפשרים.
- 14.3 תותר בניית בתים בני קומה אחת, גג שטוח או משופע או בני שתי קומות, גג משופע בלבד.
- 14.4 במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בנין קדמים לחזיתות הרחובות, ושניים צדדיים.
- 14.5 במגרשים המוקפים כבישים משלושה כיוונים, יהיו שלושה קווי בנין קדמיים לחזיתות הרחובות, קו בנין צדדי אחד.

חתימות:

**משרד הבינוי והשיכון**  
**מינהל לבנייה במרית ויישובים חדשי**  
**מדן מצדה פינת רחוב הנשיאים**  
**8 אר"ב 2**

היו לנו התנגדות עקרונית להכניית כהנאי שני תחום  
 כיוצאת עם רשימת התכנון המוצעת.  
 החלטתנו הינה לצרף תכנון בלעז, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם  
 מתאים בנינו, ואין התכניתנו יז באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל חוקה ועפ"י כל דין.  
 למצן הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על  
 ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בתחיתתנו  
 על התכנית הכרה או גיבוי. בקיום הסכם כאמור ו/או  
 יחתו על זכותנו לבטלו כנגד הפרתו ע"י מי שרכש  
 מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו  
 אחרת העומדת לנו מכא הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
 שכן התכניתנו ניתנת אך ורק כגוף ז' המס' התכנית  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הדרום

בעל הקרקע \_\_\_\_\_

המתכנן \_\_\_\_\_

5.8.91