

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0498667

מגרש 46 בקיבוץ גבים

מחוז

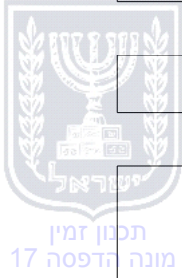
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

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 עוסקת במגרש מגורים, מסי' 46, בהרחבה הקהילתית, בקיבוץ גבים.

במגרש הוקם בית מגורים.

תכנית זו מבקשת להגדיל שטחי בנייה בעוד 50 מ"ר ולאשר שינויים נקודתיים בקווי בניין, לרבות עבור מצללה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 46 בקיבוץ גבים

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0498667

שטח התכנית 0.500 דונם

1.2

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 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	161480
קואורדינאטה Y	601360

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים מס' 46 בהרחבה של קיבוץ גבים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: גבים

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבים	גבים	46	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
980	מוסדר	חלק		106-107

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/05/2002	2303	5073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23/303/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	23 / 303 / 02 / 7

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה גם לתכנית 7/מק/2051 (י.פ. 5319 תאריך: 09.07.2007)  
(תכנית זו אינה הופיעה במערכת מבא"ת בעת הכנת התכנית)



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07/09/2017	שלמה עמית	07/09/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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	אוהד כהן			גבים	גבים	46	054-6677253		hagit.netivo t@gmail.com
	פרטי	חגית כהן			גבים	גבים	46	054-6677253		hagit.netivo t@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית 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
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לזר ארטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati 601.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 בנייה ושינויים נקודתיים בקווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה בעוד 50מ"ר, לפי סעיף 62א(א)17.

2. שינויים נקודתיים בקווי בניין, לפי סעיף 62א(א)4, למבנה מ-3.00מ' ל- 2.70מ' ולמצללה מ- 1.80מ' ל- 0.00מ', כמסומן בתשריט.

3. הריסת מחסן לפי סעיף 62א(א)19.

4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5.

5. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	46
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	46

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100





תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מיועד לבית מגורים, סככת חנייה ומחסן.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 50 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה למגרש.</p> <p>2. גובה מרבי- למבנים עם גגות שטוחים יהיה 7.50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי למבנים עם גגות משופעים יהיה 8.50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו הבניין של קומת הקרקע, הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.</p> <p>תותר הקמת חצר שקועה, כפתרון לאוורור המרתף, אשר תחרוג עד 1.0 מ' מקו הבניין. גובה קומת המרתף- 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).</p> <p>4. יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות. תותר בניית סככת חנייה לרכב מחומרים קלים, בשטח של עד 25 מ"ר ובגובה נטו 2.20 מ'.</p> <p>קירוי החניה יהיה אחיד ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>5. תותר בניית מחסן בשטח של עד 16 מ"ר, אשר ימוקס בפינה האחורית של המגרש בצמוד למבנה הקיים או בצמוד לחניה.</p> <p>המחסן יבנה מחומרים קשיחים בתאום אדריכלי למבנה הקיים.</p> <p>6. תליית כביסה: פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש (אפשרי גם בחזית).</p> <p>7. מיכלי גז ודלק: ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.</p> <p>8. חומרי גימור:</p> <p>א. קירות- בגמר צבע או שפריץ בגווניים בהירים כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן עד לגובה 1.20 מ'.</p> <p>ב. קירות תומכים וגדרות- יהיו עשויים אבן אחידה, טיח, ברזל או רשת.</p> <p>ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על פי רצון הדייר.</p> <p>ד. שילוט- השילוט יהיה אחיד ובאישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. תותר בניית גגות משופעים, שטוחים ו/או משולבים.</p> <p>גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בצבע אדום טרה-קוטה.</p> <p>2. מתקנים על הגג- עד 10% משטח הגג.</p> <p>כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור. גובה מרבי למתקנים על הגג- 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.</p> <p>קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.</p> <p>משושות (אנטנות)- למערכות טלוויזיה, רדיו ומכשירים אחרים, תהיה תחנה מרכזית.</p> <p>3. ניקוז גגות המבנים לא יהיה לכיוון שטח ציבורי או מגרש שכן.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	2	(2)	1	52	300	20 (1)		40 (1)	240	500	46	מגורים אי'

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) יכולים להיחשב מעל או מתחת לקרקע.
- (2) גובה מירבי למבנה עם גג שטוח יהיה 7.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ולמבנה עם גג משופע יהיה 8.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, כאשר מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 50 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה למגרש.
- (3) מרתף.
- (4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית 7/מק/2051 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.          ב. בקשה להיתר תכלול חישוב מעורך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי הפסולת כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.          ג. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.          ד. תנאי למתן היתר בנייה, בשטח התכנית, הינו אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הפרדת פסולת במקור.          ה. תנאי למתן היתר יהיה מותנה בהגשת תכנית בנייה ופיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה וריצוף, הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.          ו. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.          ז. תנאי למתן היתר ראשון יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ולאו ניקוז, ולאו קו תא ביוב, ולאו קו דרך, ולאו קו עמוד תאורה ולאו קווי תאורה, ולאו מרכזיות תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.          ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.          ג. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הראשות המקומית.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.          ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.          ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.          ד. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:          לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות</p>	

6.4	חשמל
	<p>בפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>- קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מרחק מהתיל הקיצוני 2.00מ' מרחק מציר הקו 2.25מ'.                      - קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מרחק מהתיל הקיצוני 1.50מ' מרחק מציר הקו 1.75מ'.                      - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:                      בשטח בנוי- מרחק מהתיל הקיצוני 5.00מ' מרחק מציר הקו 6.50מ'.                      בשטח פתוח- מרחק מהתיל הקיצוני 5.00מ' מרחק מציר הקו 8.50מ'.                      - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:                      בשטח בנוי- מרחק מהתיל הקיצוני 9.50מ' מרחק מציר הקו 13.00מ'.                      בשטח פתוח- מרחק מהתיל הקיצוני 9.50מ' מרחק מציר הקו 20.00מ'.                      (בשטחים בהם המרחק בין העמודים עד 300מ')                      - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו 35.00מ'.</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת חשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>



6.5	ניקוז
	<p>- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים מיום אישורה.

