

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0189274

מגרש מגורים 303 - מרכז כפרי מעגלים

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

התוכנית באה להסדיר מצב קיים במגרש מגורים, ע"י שינוי קו בניין קדמי מערבי מ 5.00 מ' ל 4.00 מ', קו בניין קדמי מזרחי מ 5.00 ל 4.70 מ' וקו בניין צדדי צפוני מ 3.00 ל 2.50 מ' כמצוין בתשריט, עפ"י סעיף 62 א(א)(4). הקמת מבנה עז בקו בנין צדדי מערבי 0.00 וכן הגדלת התכסית מ 180 מ"ר ל- 235 מ"ר עפ"י סעיף 62 א(א)(5), במגרש 303 במרכז כפרי מעגלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מגורים 303 - מרכז כפרי מעגלים
		מספר התכנית	651-0189274
1.2	שטח התכנית		0.500 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	62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
		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 162004  
 קואורדינאטה Y 589692

**1.5.2 תיאור מקום**

מעגלים, שכי' בנה ביתך, מתחם המלבן מגי 303

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

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: מעגלים

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעגלים	מעגלים	303	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100600	מוסדר	חלק	7	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/10/1991	150	3928	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ במ/ 36 ממשיכות לחול.	שינוי	36/ במ/ 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			מיכאל זוהר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל זוהר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	09:16 11/02/2019	מיכאל זוהר	11/02/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	בני כהן			מעגלים	מעגלים	303	08-9930912	08-9934020	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בני כהן			מעגלים	מעגלים	303	08-9930912	08-9934020	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנ' הדריכלות	עורך ראשי	מיכאל זוהר	ה/28026		מעגלים	(1)		08-9948300	08-9948299	mi-zohar@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	ביאליק	149	077-3010523	08-6280351	1230bev@sur.co.il

(1) כתובת: מעגלים ת.ד. 306.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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**

התכנית באה להסדיר מצב קיים במגרש מגורים, ע"י שינוי קווי בניין, וכן לשנות הוראות בתכנית לעניין בניית מבנה עזר בגבול מגרש צדדי 0.0 והגדלת התכסית המאושרת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קו בניין קדמי- מערבי מ 5.00 מ' ל 4.00 מ', סעיף 62 א(א)(4) .
2. שינוי קו בניין קדמי- מזרחי מ 5.00 מ' ל 4.70 מ', סעיף 62 א(א)(4) .
3. שינוי קו בניין צדדי- צפוני מ 3.00 מ' ל 2.50 מ', סעיף 62 א(א)(4) .
4. בניית מבנה עזר, בקו בניין צדדי מערבי 0.0, סעיף 62 א(א)(5) .
5. הגדלת התכסית מ 180 מ"ר ל- 235 מ"ר, סעיף 62 א(א)(5) .
6. הריסת מבנים, סעיף 62 א(א)(19) .

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		303
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	303
מבנה מוצע	מגורים א'	303

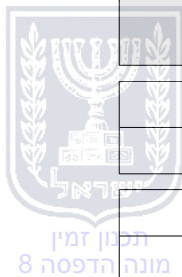
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

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

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.98	100
סה"כ	499.98	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1) דודי שמש: הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג או יוצמד אופקית מעל לקולטים או ימוקם מאחורי הקולטים, בתנאי שחלקו העליון לא יבלוט מעל ל- 40 ס"מ מעבר לגובה הקולטים.</p> <p>2) אנטנות טלוויזיה- תותר הקמת אנטנות נפרדות משולבות בבניינים.</p> <p>3) חיבורי מערכות תשתית: כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו במקומות כמסומן בתשריט ועפ"י ההוראות המפורטות של החברה המפתחת ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>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.</p> <p>5) תליית כביסה: מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש.</p> <p>6) מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מהכביש.</p> <p>7) סככות חנייה: המיקום והעיצוב של סככות החנייה כמוגדר בתשריט ובסעיף 4.1.1 ג' לעיל.</p> <p>8) מבני עזר: תותר הקמת מבנה עזר בשטח מרבי 12 מ"ר בחומרים ובעיצוב שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ההוראות יהיו לפי תכנית מאושרת 36/מ/7</p> <p>1. רוחב חזית: רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 15.0 מ'.</p> <p>2. גובה הבניין: הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.0 מ' מגובה 0.0 של הבית ועד קו הרכס העליון- שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.</p> <p>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 הבנייה.</p> <p>4. עליית גג: לא תותר בניית חדר בעליית גג מעל לקומה השנייה של המבנה.</p> <p>5. חישוב שטחי הבנייה:</p> <p>א. בחישוב שטח הבנייה 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 בתחומי הבנייה.</p> <p>ב. בשטח הבנייה לא יכללו:</p> <p>1) מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.</p> <p>2) השטחים מתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבלטיטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

4.1

מגורים א'

3) סככת רכב.  
 4) מקלט עד 10 מ"ר.  
 5) שטח מרתף בשטח עד 67% משטח קומת הקרקע.  
 ג. סככה לרכב:  
 תותר בנייה של סככה לרכב בשטח 23 מ"ר עם מרווח בנייה קדמי 0.00 וצדדי 0.00 מ'  
 וקיר היקפי שגובהו אינו עולה על 3.0 מ' הכל לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י מהנדס  
 הרשות המקומית



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי
4.7	4	3	(1)	1	2	9	1	47	40	40%	500	303	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

## הערה ברמת הטבלה:

- סה"כ שטח בנייה מותר בבית בן קומה אחת או בקומת קרקע בבית דו קומתי, לא יעלה על 180 מ"ר אפילו אם אחוזי הבנייה מאפשרים זאת.
- סה"כ שטח בנייה מותר לא יעלה על 250 מ"ר, אפילו אם אחוזי הבנייה מאפשרים.
- תותר בניית בתים בני קומה אחת, גג שטוח או משופע או בני שתי קומות, גג משופע בלבד.
- אחוזי הבנייה בקומת הקרקע הם 30% משטח המגרש.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חנייה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על סמך תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תענית 7/במ/36.  
 ב. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.  
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.3

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4

תשתיות

1. ביוב- כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב הראשית בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.  
 2. ניקוז- פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בנייה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.  
 3. חשמל- תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת חשמל ומהנדס הרשות. אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוכנית זו תבוצע מיד עם אישור התכנית.