

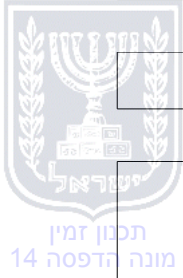
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0459503

מגרש מס' 113 מעגלים

מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
דרום  
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

מדובר במגרש מגורים מס' 113 בשכונת הגבעה ביישוב מעגלים.  
במגרש הוקם בית שלא בהתאמה מלאה לתכנית התקפה.  
בתכנית זו מבוקש להסדיר את המצב הקיים ע"י: שינויים בזכויות בנייה, שינויים נקודתיים בקווי בניין, התרת  
הקמת בריכת שחייה פרטית במגרש וקביעת הוראות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש מס' 113 מעגלים

651-0459503

מספר התכנית

0.512 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 161760  
 קואורדינאטה Y 589290

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש מגורים מס' 113 בשכונת הגבעה במעגלים.

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	113	מעגלים	מעגלים

שכונה הגבעה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100601	מוסדר	חלק	73	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/07/1987	2059	3467	תכנית זו משנה את תכנית 1/216/03/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	1 / 216 / 03 / 7
10/10/1991	150	3928	תכנית זו משנה את תכנית 36/במ/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	36 / במ / 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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	16:10 07/11/2017	שלמה עמית	07/11/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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	מקס אנדרי מימוני			מעגלים	מעגלים	113	050-5771300		avnermori1@gmail.com
	פרטי	גיואל מימוני			מעגלים	מעגלים	113	050-5771300		avnermori1@gmail.com

**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	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@land.gov.il
חוכר		גיואל מימוני			מעגלים	מעגלים	113	050-5771300		avnermori1@gmail.com
חוכר		מקס אנדרי מימוני			מעגלים	מעגלים	113	050-5771300		avnermori1@gmail.com

**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	שלמה עמית- אדריכל	באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut- map.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הסדרת המצב הקיים, שינויים בזכויות הבנייה וקביעת הוראות ומגבלות הבנייה במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת שטחי בנייה למטרות עיקריות ולמטרות שרות.
- שינויים נקודתיים בקווי בניין.
- קביעת תנאים להקמת בריכת שחייה פרטית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		113
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	113
מבנה להריסה 2	מגורים א'	113

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	512	100
סה"כ	512	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	511.79	100
סה"כ	511.79	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד. יותרו: מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, סככת צל וכן תותר הקמת בריכת שחייה פרטית.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. מבנה המגורים יהיה צמוד קרקע, בן קומה אחת או שתי קומות, עם גג שטוח או עם גג משופע. ב. ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף. ג. תותר הקמת סככה וכן חנייה מקורה לרכב עבור שתי מכוניות עם קו בניין קדמי וצדדי אפס, שימוש אחר בשטח המקורה בסככות יהווה סטייה ניכרת מהתכנית. ד. מחסן: 1. תותר הקמת מחסן בחלק האחורי של המגרש שאינו פונה לדרכים. 2. שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון פנים המגרש. ה. בריכת שחייה: 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. 2. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפות מערכת הביוב. 5. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 6. תותר הקמת הבריכה לפי קו הקונטור המסומן בתשריט. 7. חדר המכונות יהיה תת קרקעי. 8. הבריכה תוקף במעקה/בגדר תקנית ושערי בטיחות. ו. היחידה הנמצאת בחלק הצפון מזרחי של המגרש תחשב במניין השטחים העיקריים (ולא בשטחי השרות).	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	113	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	340			(1) 90	250	512		

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:

- מיועד לממ"ד בשטח 12מ"ר, מחסן בשטח של עד 20מ"ר, סככת חנייה עד 30מ"ר, וסככת צל.  
לא יתאפשר ניווד שטחים משטחי שרות לשטחים עיקריים.
- גובה המבנה עם גג שטוח 8.0מ', ועם גג משופע 9.0מ'.
- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. בקשה להיתר תכלול חישוב מעורך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי הפסולת כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- ג. תנאי למתן היתר לכרייתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה 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 החנייה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עלי וקביעת מפלסי הקרקע, הכל על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ה. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

**6.2**

**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

**6.3**

**תשתיות**

- א. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, וואו ניקוז, וואו קו תא ביוב, וואו קו דרך, וואו קו עמוד תאורה וואו קווי תאורה, וואו 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 ובתיאום עם המועצה האזורית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
- ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.
- ה. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הראשות המקומית.

**6.4**

**חשמל**

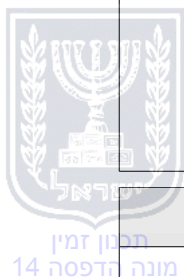
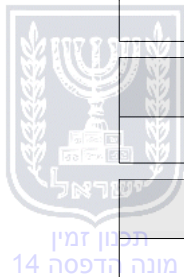
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.



<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>



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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.

