

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-1099506

תוספת זכויות בניה במגרש 8 - קיבוץ גבים



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית נקודתית במגרש 8, הממוקם מזרחית בגוש המערבי של תחום ההרחבה הקהילתית קיבוץ גבים, המועצה אזורית שער הנגב. תוספת 50 מ"ר לזכויות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה במגרש 8 - קיבוץ גבים

מספר התכנית 651-1099506

1.2 שטח התכנית 0.523 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17)

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    | 161637    |
| קואורדינאטה Y    | 601544    |

### 1.5.2 תיאור מקום

צמוד קרקע, מגרש 8 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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------|
|       | 8        | גבים | גבים |

שכונה גבים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 980      | מוסדר   | חלק           | 68                  |                   |

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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 08/05/2002 |     | 2303                          | 5073                     | תכנית זו מחליפה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית 7 / 02 / 303<br>23 ממשיכות לחול. | החלפה   | 23 / 303 / 02 / 7    |

הערה לטבלה:

7/מק/2051 החלפה - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/מק/2051 ממשיכות לחול.



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | אבירם דותן |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אבירם דותן |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 09: 16 06/09/2022 | אבירם דותן | 27/07/2022  | 1                   | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|------|------------|---------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------------------------|
|                | פרטי | גדעון יעקב |               |          | גבים | גבים | 8   |       |     | mail@anab<br>elgd.co.il |
|                | פרטי | שמחה יעקב  |               |          | גבים | גבים | 8   |       |     | mail@anab<br>elgd.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | גדעון יעקב |               |          | גבים | גבים | 8   |       |     |       |
| פרטי | שמחה יעקב  |               |          | גבים | גבים | 8   |       |     |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב       | רחוב      | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|------------|-----------|-----|-------|-----|--------------------------|
|                | עורך ראשי | אבירם דותן   | 27988508      |          | כפר סבא    | איינשטיין | 3   |       |     | as@as-<br>arc.com        |
|                | מודד      | חמודא אלעוקה | 1591          |          | ערערה בנגב | (1)       |     |       |     | hamodaloka<br>@gmail.com |

(1) כתובת: שכ' 1 בית 121.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 שטחים במגרש 8 בתחום הרחבה קהילתית, קיבוץ גבים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר כשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) (17).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 8       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 523 | 100    |
| סה"כ      | 523 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 523.43    | 100          |
| סה"כ      | 523.43    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים א'   | 4.1   |
|---|-------|
| <b>שימושים</b>  | 4.1.1 |
| מגורים א', בנייה למגורים כולל חניות.  |       |
| <b>הוראות</b>   | 4.1.2 |
| <b>בינוי ו/או פיתוח</b>   | א     |
| א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה<br>למגרש.<br>ב. באזור זה תותר בניה למגורים, כולל חניות.  |       |
| <b>מרתפים</b>   | ב     |
| בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו הבנין של קומת הקרקע.<br>הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת חצר שקועה כפתרון לאוורור<br>המרתף, אשר תחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין.<br>גובה קומת המרתף - 2.2 מ' (ולא יותר מ-80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת). |       |
| <b>גגות</b>   | ג     |
| גובה מירבי למבנים עם גגות שטוחים יהיה 7.5 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.<br>גובה מירבי למבנים עם גגות משופעים יהיה 8.5 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.   |       |
| <b>חניה</b>   | ד     |
| יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות. תותר בניית סככות לרכב. הסככות<br>יהיו בתחום המסומן כחניה בשטח של עד 25 מ"ר. תותר בניית מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, אשר<br>ימוקם בפניה האחורית של המגרש או בצמוד לסככת החניה.  |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                          |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד      |           |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-------|--------------------|---------|-------|-----------|-----------|
|                  |               |  |           |                         | סה"כ<br>שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת        |       |                    |         |       |           |           |
|                  |               |  |           |                         |                    | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | עיקרי |                    |         |       |           |           |
| 5                | 3             | 3  | 3         | 38                      | 300                | 20                       | 40    | 240                | 523     | 8     | מגורים א' | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

א. במגרשים פינתיים, יהיו שני קוי בניין קדמיים ושניים צדדיים.

ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר קו בניין צידי - 0 - לבניית שני בתים במגרשים סמוכים עם קיר משותף.

במקרה זה, קו הבניין הצידי בחזית הנגדית יהיה 5 מטר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7.5 מ' גג שטוח, 8.5 מ' גג משופע.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**



|  | <b>הוראות בינוי</b>  | <b>6.1</b>    |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |
|--|--|---------------|------------------|---------------|------------------|------|--------|-------------------------|------|------|--|--|-------|--|--|-------|--|
|  | <p>1. גגות - תותר בניית גגות משופעים, שטוחים ו/או משולבים. גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון. הכל בצבע אדום טרה-קוטה. ארגזי רוח יהיו עפ"י פרטי גמרהמופיעים בנספח פרטי עיצוב.</p> <p>2. מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור. גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקחיטה יהיו בקו הגג ללא בליטה. משושי (אנטנות): למערכות טלויזיה, רדיו ומכשירים אחרים תהיה תחנה מרכזית.</p> <p>3. תליית כביסה: פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה בכביש (אפשר גם בחזית).</p> <p>4. מיכל גז ודלק לצריכה ביתית ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.</p> <p>5. נקוז גגות המבנים לא יהיה לכוון שטח ציבורי או מגרש שכן.</p> <p>6. חומרי גימור:</p> <p>א. קירות - בגמר צבע או שפריץ בגוונים בהירים ובטון חזות. 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 עפ"י רצון הדייר.</p> <p>ד. שילוט - שילוט שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד עפ"י נספח בינוי.</p> <p>7. סככות לרכב ומחסנים: קרוי החניות יהיה אחיד בכל נספח פרטי עיצוב ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>8. שילוט הרחובות יהיה אחיד, לפי הגדרות המפורטות כנספח בינוי.</p> |               |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |
|  | <b>חניה</b>  | <b>6.2</b>    |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |
|  | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי.</p>  |               |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |
|  | <b>חשמל</b>  | <b>6.3</b>    |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |
|  | <p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי במשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="223 1601 1262 1848"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל. מערכות מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת-קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפופות לתקנים ולפרטים הממשלתיים שייקבעו באזור.</p> <p>תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך. במבנים לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.</p>  | סוג קו חשמל   | מרחק מתיל חיצוני | מרחק מציר הקו | קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' | קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' | 6 מ' | קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |  | 20 מ' | קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |  | 35 מ' |  |
| סוג קו חשמל                              | מרחק מתיל חיצוני   | מרחק מציר הקו |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |
| קו חשמל מתח נמוך                         | 3 מ'   | 3.5 מ'        |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ'   | 6 מ'          |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |  | 20 מ'         |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |  | 35 מ'         |                  |               |                  |      |        |                         |      |      |  |  |       |  |  |       |  |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.3 חשמל</b></p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>התאורה בכל הכבישים, השבילים והשטחים הפתוחים תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.</p>  |                   |
| <p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ניקוז - מערכת הניקוז בתחום הישוב תהיה עילית בתחום מגרשי המגורים, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושיטחי הציבור.</p> <p>תכניות הניקוז יותאמו ויואשרו ע"י רשות הניקוז והועדה המקומית.</p> <p>התכניות האמורות יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.</p> <p>ביוב - האתר יחובר למתקן לטיפול שפכים אזורי, כפי שמחובר הקיבוץ.</p> <p>תכניות מפורטות לפתרון הביוב יאושרו ע"י הועדה המקומית, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>מים - אספקת המים תהיה נפרדת מהקיבוץ הקיים. תכניות המים יאושרו ע"י הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות.</p> <p>תעשה התחברות מעגלית בין מערכת המים של הרחבת הישוב לבין המערכת הקיימת לצורך גיבוי.</p> <p>אשפה - האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מגרש בנפרד. ממתקני אשפה כפי שיפורט בכנית הבינוי.</p> <p>אשפה עד לסילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים סבירים.</p> | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 תקשורת</b></p> <p>מערכות טלפון, וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכיון הטל"כ באזור.</p>   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 אקוסטיקה</b></p> <p>רעש - תחום התכנית חשוף לרעש מדרך מס' 34, רמת הרעש הינה (A) 64 Db, זה הינו המפלס המירבי המומלץ ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>  | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>6.7 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאור התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכ"ס.</li> <li>2. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</li> <li>3. היתרי הבניה יוצאו עפ"י נספח לפירטי עיצוב ועפ"י תכנית פתוח אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית.</li> <li>4. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.</li> <li>5. בכל בקשה להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</li> <li>6. היתרי הבניה במגרשים ינתנו בד בבד עם תחילת ביצוע המתקנים לטיפול וסילוק שפכים באופן שיובטח כי איכלוס המבנים לא יתבצע טרם השלמת ביצוע המתקנים כאמור..</li> </ol>   | <p><b>6.7</b></p> |



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6