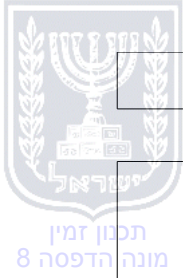


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-1155613

החלפת ייעודי קרקע בשטח למבני ציבור ושצ"פ, במרכז כפרי מעגלים



דרום

מחוז

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 מציעה הצרכה / החלפה של ייעודי קרקע בשטח למבני ציבור עם שצ"פ בשכונת "הפרפר", 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 שם התכנית
ומספר התכנית

החלפת ייעודי קרקע בשטח למבני ציבור ושצ"פ, במרכז כפרי מעגלים

מספר התכנית 651-1155613

1.2 שטח התכנית 2.774 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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

161972

קואורדינאטה Y

589338

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 262 מעגלים

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100601	מוסדר	חלק		93, 113
100602	מוסדר	חלק	75	

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/10/2003			5230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ מק/ 2032 ממשיכות לחול.	שינוי	2032 /7/ מק/
10/10/1991		150	3928	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ במ/ 36 ממשיכות לחול.	שינוי	36 /7/ במ/



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	20: 48 26/02/2023	מיכאל זוהר	26/02/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.א שדות נגב	נתיבות			08-9938107	08-9938107	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית שדות נגב, ד.נ הנגב 85200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א שדות נגב	נתיבות	(1)		08-9938107	08-9938107	

(1) כתובת: מועצה אזורית שדות נגב, ד.נ הנגב 85200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנ"ה הדריכלות	עורך ראשי	מיכאל זוהר	ה/28026		מעגלים	מעגלים	306	08-9948300	08-9948299	mi-zohar@inter.net.il
הנ"ה הדריכלות	מודד	יבגני ברודסקי	1230	יבגני ברודסקי- מודד מומך	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6999920		1230bev@sur.co.il



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

הסדרת מגרשים במסגרת הצרכה / החלפה של ייעודי קרקע שצ"פ ושב"צ, לצורך הקמת מבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית באה לבצע הצרכה / החלפה של ייעודי קרקע שצ"פ ושב"צ לפי סעיף 62א (א) 1
2. קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א (א) 4
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) 5.
4. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הועדה המחוזית לפי סעיף 62א (א) 6
5. קביעת הוראות להריסה של סככות הפולשות לשטח ציבורי, לפי סעיף 62א (א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1A, 1B
שטח ציבורי פתוח	262

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	1,999	72.06
שטח ציבורי פתוח	775	27.94
סה"כ	2,774	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,999.5	72.06
שטח ציבורי פתוח	775.16	27.94
סה"כ	2,774.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני ציבור
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכנית 7/במ/36 שבתוקף
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השימושים יהיו בהתאם להוראות תכנית 7/במ/36 : ישמש לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, מעבר למערכות תשתית ובניית מקלטים ציבוריים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	35	90 (1)	1224	1A	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	3	35	90 (1)	775	1B	מבנים ומוסדות ציבור
							775	262	שטח ציבורי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. 30% בקומת קרקע ב. ניתן לנייד אחוזי בנייה עד 50% לקומה ללא הקלה.
- (2) כמסומן בתשריט.









תכנון זמין
מונה הדפסה 8

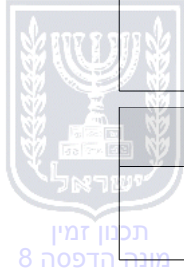


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.1 חניה</p> <p>א. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>התכנון יכלול עמידה בתקן בניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, בידוד תרמי, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א.מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום באישור הרשות המקומית ואישור מהנדס הועדה.</p> <p>ב.ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג.ניקוז: יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אלי. מי מרזבי גגות יופנו לשטח המחלחל. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוץ נחל, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עיל.</p> <p>ד.אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 7/במ/36 ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הכנת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: גבהי קרקע, מפלסים, פתרונות ניקוז, חשמל</p>

6.6	תנאים בהליך הרישוי
	ותקשורת ומערכות תברואה ופרטי פיתוח מחייבים לכל תחום התכנית (חומרי גמר, חיפויים, גדרות וקירות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה. ב.תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

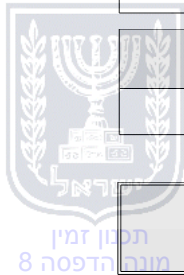


6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי הוראות חוק התכנון והבנייה.

6.8	פסולת בניין
	א.סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. ב.תנאי למתן היתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור הפינוי פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"מ בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	התכנית אינה כוללת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור.



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תוכנית זו תבוצע מיד עם אישור התכנית.
--	--------------------------------------

