



**מרחב תכנון מקומי שמעונים**  
**מרחב תכנון מקומי שדרות**

**תכנית מס' : 120/02/21**

**שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/21**

**שינוי לתכניות מפורטת: 2/218/03/7**

**ושינוי לתכנית מס' ד/9/303/02/7**

**איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**

**"שכונת בן-גוריון ב' "**

**הוראות התכנית**

מועצה מקומית שדרות

תוקף התכנון והכניסה לתכנון - 1968

אשרור תכנית מס' 120/02/21

6/5/06

מיוזם: *[Signature]*

מאושר: *[Signature]*

גאולע-ניחול זמנדע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוסף י"י ועדח

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

אריך : 23/05/2006

הודעה על אישור תכנית מס' 120/02/21

כדלקוח בולקוט המרשמים מס' \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

## מבוא

התכנית המוצעת תקרא תכנית מס' 120/02/21 "שכונת בן-גוריון ב'" והיא תיצור רצף תכנוני ופיזי עם השכונה הקיימת: "בן-גוריון א'".

גבולות התכנית המוצעת הכוללת 618 יח"ד הינם:

**מדרום** - גבול השכונות הקיימות ומרכז העיר העתידי ע"פ תכנית האב.

**ממזרח** - שכונת בן-גוריון "א" וכביש 232.

**מצפון** - הדרך האזורית המתוכננת מס' 333 ואתר איבים.

**ממערב** - דרך הכניסה הצפונית לעיר שתתחבר לדרך מספר 333.

### עקרונות הבינוי

הקשר בין שכונת בן גוריון "א" לבין שכונת בן גוריון "ב" מבוסס על שני צירי תנועה עיקריים: דרך מס' 3 ודרך מס' 2.

דרכים אלו מנקזות גם את התנועה משכונת בן גוריון "א" לדרך מס' 1 ואל צומת הכניסה החדשה לעיר שדרות המתוכנן מצפון.

תכנון מוסדות הציבור לשכונה המוצעת נעשה בתאום והשלמה לשכונת בן-גוריון א', ובסה"כ מוצעים 9,800 מ"ר שטחים עיקריים ל-9 מגרשים של מוסדות ציבור.

גן מרכזי בשטח של כ- 13 דונם ולידו בית ספר ומוסדות ציבור שישרתו הן את תושבי שכונת בן גוריון "א" והן את השכונה המתוכננת, בסה"כ מתוכננים כ-23 דונמים של שטחים ירוקים בתוך השכונה.

מבחינה טופוגרפית נמצאת השכונה במורד מתון של כ- 5% הממשיך את השיפולים המערביים של שכונת בן-גוריון א' עד לחלק התחתון שהוא תוואי דרך מס' 1.

מערכות הדרכים, הניקוז והתברואה מתוכננות בהתחשבות עם שפועי הקרקע.

מדרום לשטח המתוכנן תתקשר השכונה באמצעות דרך מס' 4 למרכז העיר העתידי ע"פ תכנית האב.

מרקם הבתים הדו-קומתיים מקיף את הבינוי הכולל בקווים רכים בהמשך לקיים בשכונת בן גוריון א'.

בצמוד להם מתוכננת בנית מרקם פסיפס דו קומתי של יח"ד טוריות וחצרות פנימיות לאורך דרכים משולבים היורדים במדרון קל.

למטה מאזור זה ייבנו מבנים בני 3 קומות להדגשת בינוי דרכים 3, 4 ו-7 באזור זה מתוכננות יחידות דיור צמודות קרקע ומעליהן דירות או דופלקסים.

במרכז השכונה יתוכנן מרכז מסחרי קטן בהקף של 1100 מ"ר שטחים עיקריים. המבנה המעוגל מוקף במבני המגורים שלאורך דרך מס' 7.

להדגשת דרך הכניסה החדשה לעיר (מס' 1) מתוכננת לאורכו בניה מדורגת עד לגובה 7 קומות כאשר פינות המבנים מדגישות את הדרכים ופסי הירק הפורצים אל השכונה.

1. שם התכנית - תוכנית זו תיקרא תכנית מספר 120/02/21 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/21 שינוי לתכניות מפורטת: 2/218/03/7 ושינוי לתכנית מס' ד"9/303/02/7 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים "שכונת בן גוריון ב' " שדרות.
  2. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
    - א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
    - ב. תשריט בקני"מ 1:1250
    - ג. נספח בינוי מנחה בלבד בקני"מ 1:1250 למעט בנושא גובה מפלסי הכניסה למבנים שיהיו מחייבים ובגבולות גמישות של  $\pm 50$  ס"מ ביחס למפלס המסומן בתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית.
    - ד. נספח תנועה מנחה בלבד בקני"מ 1:1250.
  3. מקום התכנית - מחוז - הדרום  
נפה - אשקלון  
מקום - שכונת בן גוריון ב' שדרות.  
נ.צ. מרכזי - 162500/604700
- | גוש  | חלקה | ח' חלקה                    |
|------|------|----------------------------|
| 1870 |      | 19,38                      |
| 1884 |      | 114                        |
| 1885 | 9    | 3,6,7,10-13,17,109,112,116 |
| 2828 |      | 10,11,33                   |
| 2388 | 161  | 23,154                     |
4. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
  5. שטח התכנית - כ- 349.550 דונם (מדוד גרפית)
  6. בעל הקרקע - מדינת ישראל.  
רשות הפיתוח.  
עיריית שדרות.
  7. מגיש התכנית - משרד הבינוי והשיכון מחוז הנגב.  
רח' התקווה 4 קרית הממשלה ב"ש 84100  
טלפון: 08-6263600
  8. עורך התכנית - אדריכל גיורא שפיר - רשיון מס' 25469  
רח' הרב נורוק 10/37 אשקלון  
טלפון: 08-6744144 פקס: 08-6744155
  9. יחס לתכניות אחרות - על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר שדרות 101/02/21 פרט לכל עניין המופע בתוכנית זו לאחר אישורה. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.
  10. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה ע"י:
    - א. שינוי יעודי קרקע מאזור חקלאי ודרכים לשכונת מגורים חדשה הכוללת אזורי מגורים א', ב' ו-ג'.
    - ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
    - ג. הקמת 618 יחידות דיור.
    - ד. קביעת זכות מעבר לציבור כמסומו בתשריט.
    - ה. קביעת מגבלות גובה, קווי בנין, מס' קומות וזכויות בניה.
    - ו. שינוי יעוד חלק מ"שטח לספורט" ל"דרך".

### תנאים למתן היתרי בניה

11.

1. היתר בניה לכל אזורי המגורים למעט "בנה ביתך", יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בקו"מ 500:1 שתוגש ע"י מגיש תכנית זו ותאושר ע"י הועדה המקומית. להוצאת היתרי בניה באזור "בנה ביתך" לא דרושה תכנית בינוי.
2. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, למעט לעבודות עפר באיזון או בחוסר, יהיה השלמת הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה. בקשה להתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות תנועה על ידי רשות תימרוז מרכזית ותנאי לאיכלוס ביצוען בפועל.
5. היתרי הבניה בשטחים למרכז מסחרי ומבני הציבור, יתואמו ויאשרו ע"י משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
6. שפכי השכונה יסולקו למכון טיהור שפכים שאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
7. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת מכון טיהור השפכים.
8. הוראות בדבר מרחקי השקיה בקולחים מגבולות התכנית יקבעו ע"י משרד הבריאות וקיום ההוראות ישמש תנאי להוצאת היתרי בניה לעבודות פיתוח השכונה.
9. תנאי למתן היתרי בניה מותנה בביצוע המיגונים האקוסטיים כמפורט סעיף 10.14.
10. תנאי לקבלת היתר בניה לעבודות עפר יהיה שהבקשה להתר תכלול חייץ אקוסטי מתנועה על כביש 232 למבנים הגובלים עם תכנית זו. החייץ יתוכנן בסיוע יועץ אקוסטי ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

### 11. תכליות ושימושים

11.1 כללי:

- 12.1.1 חניה - תתוכנן בתוך המגרשים לפי תקן חניה ארצי.
  - 12.1.2 מיקלוט ומיגון - יתוכננו ע"פ הוראות פיקוד העורף.
  - 12.1.3 מחסנים לדירות צמודות קרקע
- בכל אזורי המגורים בתחום התכנית (אזור מגורים א', ב', ו-ג') תחול חובת בניית מחסן לכל יחידת הדירור צמודת הקרקע. שטח מירבי למחסן יהיה עד 5 מ"ר והוא יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. הגישה למחסן תהיה מהגינה הצמודה ליחידת הדירור בלבד!

### 12.2 אזור מגורים א'

- 12.2.1 מגרשים 101-138 140-207 לבניה פרטית מסוג "בנה ביתך"
  - א. באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים חד משפחתיות צמודות קרקע דו קומתיות + מרתף.
  - ב. גגות המבנים יבוצעו מרעפי חרס בגוון טרקוטה.
  - ג. מפלס הגג העליון יהיה לכל היותר 8.50 מ' ממפלס אבן השפה אשר מול הכניסה הקובעת לבנין. במגרשים 140-144 בלבד יהיה מפלס הגג העליון לכל היותר 9.50 ממפלס המדרכה.
  - ד. לכל מגרש תתוכנן חניה כפולה לשתי מכוניות. חניות אלו אפשר שתהיינה מסודרות זו מאחרי זו. תותר הקמת חניה מקורה אחת בלבד בקו בניין צידי וקדמי "ס" בהתאם לתכנית הבינוי בתנאי שזו תעוצב כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ותקורה בגג רעפים. מעל לחניה השניה תותר הקמת פרגולה בלבד.
  - ה. קולטי השמש יבוצעו כחלק אינטגרלי מהגג ובמקביל למישור הרעפים.
  - ו. קירות המבנה והמסד ימשכו באופן רצוף עד לקרקע.
  - ז. תותר הקמת מרתפים. קשר פנימי בין המרתף למבנה העיקרי הינו מחייב אך ניתן לבנות למרתף כניסה חיצונית נוספת בתחום קווי הבניין.
  - ח. לפחות 20% משטח חזיתות המבנים יחופו באבן טבעית או לבנים שרופות או בלוחות אבן מלאכותי דמוי "כורכרית" בלבד.
  - ט. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי "ס".

12.2.2

מגרשים 301-310 מיועדים לבניית יחידות דיור טוריות צמודות קרקע

- א. באזור זה תותר בניית יחיד טוריות דו-קומתיות + מרתף צמודות קרקע באופן שביניהן תיווצרנה חצרות פנימיות.
- ב. גגות המבנים יבוצעו מרעפי חרס בגוון טרקוטה.
- ג. הגגות ינוקזו ע"י צינורות מי-גשם ומזחלות. לא יותר נקוזי מי גשם מתחום השייך ליחיד אחת אל יחיד שכנה או למגרש שכן.
- ד. אורך חזית מבנה או גמלון בקו בנין "0" בגבול מגרש שכן, לא יעלה על 60% מאורך צלע המגרש ובנוסף לכך חניה מקורה.
- ה. אורך חזית המבנה או גמלון בקו בנין "0" בגבול המשותף עם דרך משולבת לא יעלה על 40% מאורך צלע המגרש. תותר הקמת חניה מקורה בקו קידמי "0" בהתאם לבינוי אך בתנאי שזו תעוצב כחלק בלתי נפרד מן המבנה ותקורה בגג רעפים. מעל לחניה השנייה תותר הקמת פרגולה בלבד. לפחות 20% משטח חזיתות המבנים יחופו באבן טבעית.
- ו. בגמלוניו בקו בנין "0" יחול איסור על בניית פתחים מכל סוג שהוא. כמו כן לא יותר ניקוזי מי גשם אל שטח מגרש שכן.
- ז. חובה להקים מחסן בשטח 5 מ"ר לפחות כחלק בלתי נפרד מהמבנה בתחום קווי הבנין.

12.3 אזור מגורים ב' מגרשים 2-24

12.3.1 מגרשים 2-24

- א. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בני שלוש קומות.
- ב. בקומת הקרקע תהיינה דירות צמודות קרקע מעליהן דירות או דופלקסים.
- ג. תינתן אפשרות להצמדת גינות פרטיות גם לדירות עליונות. במקרה זה יבנה עבורם מחסן גינה במסגרת הפיתוח לפי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ד. יש להפנות את חדרי המגורים לרחוב או לדרך משולבת לשביל או לשצי"פ.
- ה. במגרשים פינתיים (בעלי חזית לשתי דרכים), יבליט הבינוי את ההתייחסות לפינת הרחוב.
- ו. גגות המבנים יבוצעו מרעפי חרס בגוון טרקוטה אך ניתן לשלב עד 20% משטחם בגגות שטוחים.
- ז. קולטי השמש ודודי המים יבוצעו כחלק אינטגרלי מגג הרעפים ובמקביל למישור הרעפים או מקומות בהם גג שטוח אך בתנאי שהם יוסתרו לכל גובהם.
- ח. 40% משטח חזיתות המבנים יחופו באבן טבעית בלבד בהתאם לנספח הבינוי.
- ט. לדירות צמודות קרקע חובה לבנות כמפורט בסעיף 12.1.3 שלעיל כחלק בלתי נפרד מהמבנה ובתחום קווי הבנין.

12.4 אזור מגורים ג'

12.4.1 מבנים במגרשים מס' 500-506

- א. בכל מגרש תותר הקמת מבנה אחד בגובה מירבי של 7 קומות.
- ב. תותר הקמת מרתף לצורך אחסנה לדיירי הבניין או עבור מתקנים הנדסים בלבד.
- ג. יש להפנות את חדרי המגורים לרחוב או לדרך משולבת או לשצי"פ ע"פ נספח הבינוי.
- ד. מבואות הכניסה תהיינה בגובה 2 קומות ותאפשרנה מעבר בין הרחוב לבין החצר המשותפת והחניה של דיירי הבית מאחור, בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. הגג יהיה שטוח אך יתאפשר שילוב בגגות רעפים מסוג טרקוטה. קולטי השמש יוסתרו למלוא גובהם משלושה כיוונים ע"י קירות בנויים.
- ו. ניתן יהיה להצמיד פרגולות הנתמכות ע"י עמודים וקורות בטון.
- ז. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. קירות המבנה והמסד ימשיכו באופן רצוף עד לקרקע.
- ח. לדירות בקומת הקרקע תוצמדנה חצרות פרטיות המופרדות מהכניסה הראשית לבנין.
- ט. שטחי הגינון והריצוף המשותפים לדיירי המגרש ושאינם חניה לדיירי הבתים יבוצעו ע"פ תכנית הפתוח שתאושר ע"י משהב"ש והוועדה המקומית.
- י. לדירות צמודות קרקע חובה לבנות מחסן כמפורט בסעיף 12.1.3 שלעיל כחלק בלתי נפרד מהמבנה בתחום קווי הבנין.
- יא. 60% מחזיתות המבנים יחופו באבן טבעית בלבד, בהתאם לנספח הבינוי.

**מגרש 1 - שטח למרכז מסחרי (מגרש מס' 1)**

12.5

במגרש זה ניתן להקים מרכז חנויות שכונתי בן קומה אחת, עם אפשרות ליציע (גלריה פנימית) בהתאם לחוק התכנון ובניה.

**הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי**

- 12.5.1 כל חזיתות המרכז המסחרי יחופו באבן טיבעית בלבד.
- 12.5.2 המבנה יחופה בגג רעפי חרס בגוון טרקוטה למעט מעל לארקדה וברצועה של לפחות 2.5 מ' מהגבול עם מגרשים 3, 2 ו-4 בקטע זה יהיה הגג שטוח מבטון.
- 12.5.3 גג הרעפים יהיה בן 2 שיפועים לפחות ויפנה הן לחזית הרחוב והן לחזית המגרשים השכנים.
- 12.5.4 גובה הגג העליון בקצה שיפוע הגג לא יעלה על 9 מ' ממפלס המדרכה הקרובה לבינוי.
- 12.5.5 הקיר האחורי של מבנה החנויות הצמוד למגרשים 2, 3 ו-4 יבנה על קו המגרש ("קו 0"), גובהו לא יעלה על 3.5 מ' והוא יחופה באבן לכל גובהו בצד הפונה לכיוון המגרשים השכנים.
- 12.5.6 לא תורשה פתיחת כל פתח איוורור, חלון או דלת בקיר זה.
- 12.5.7 בתחום המותר לבניה, הגובל עם מגרשים 2, 3 ו-4 ברצועה שרוחבה 2.5 מ' לפחות כאמור, תותר הקמת מחסנים וחדרי ביטחון או מעברים ושטחי שרות בלבד ובגובה מירבי של 3.20 מ' ברוטו ממפלס  $\pm 0.00$ . לא יותר ניקוז מי גשם למגרשים השכנים (2-4).
- 12.5.8 בחזית הקדמית ילווה המבנה בארקדה מקורה למעבר ציבורי ברוחב 3.00 מ' כמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צפופים.
- 12.5.9 במקום המסומן בקווים אלכסוניים רחבים תהיה זכות מעבר לציבור (פסז') מקורה שיקשר את המרכז המסחרי לשבילים מס' 601 ו-602.
- 12.5.10 בחזית הארקדה יקבע מקום מיוחד לשילוט אחיד בגודלו בתוך מסגרת מוכנה מראש מבניה קשה.
- 12.5.11 המקום המסומן באלכסונים מצולבים מיועד לחניה. פריקת משאית ופינוי האשפה ימוקמו אף הם בתחום זה.

**שטח למבני ציבור**

12.6

באזור זה תותר הקמת מבני ציבור ע"י השימוש שמפורט בטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע. ניתן לבצע במבני הציבור גג שטוח או גג רעפי חרס בגוון טרקוטה או בשילוב בין השניים. 90% משטח חזיתות מבני הציבור יחופו באבן טבעית בלבד.

**שצ"פ**

12.7

נועד לפיתוח שבילים, גינות ולהקמת גני משחקים לרווחת התושבים וכן מגרשי חניה לשימוש הבאים לגן. תותר הקמת מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה, חדרי בזק, חשמל ותקשורת וכו' ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. במקרה של הכנת תשריט לחלוקת המגרש למגרשים בהם ימוקמו מתקנים הנדסיים ניתן יהיה להשתמש בסה"כ זכויות הבניה שאושרו למגרש לפני החלוקה.

**שבילים להולכי רגל**

12.8

יהיו מרוצפים ומגוננים ותתוכנן בהם תאורה. השבילים ישמשו למעבר הציבור ו/או לרכב חרום בלבד וכן להעברת תשתית עירונית.

**שטח לחניה ציבורית**

12.9

מיועד למגרשי חניה ויכלול מדרכות, תאורה, נטיעות וניקוז אשר יבוצע ע"פ תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. למגרשים מס' 101, 102, 902, 906, 907 יתוכנן מעבר להולכי רגל ולחניה דרך החניה הציבורית הסמוכה אליהם.

**דרך משולבת**

12.10

הדרך תהיה מרוצפת, מגוננת, מוארת ותשמש להולכי רגל ולרכב פרטי ותפעולי בהתאם לתקנות דרכים.

**דרכים**

12.11

קיימות ומוצעות ברוחב כמסומן בתשריט.

**שטח ציבורי לפיתוח - אקסטנסיבי**

12.12

מיועד לפיתוח חורש בין הדרך הארצית לבין בתי המגורים של השכונה. תותר הקמת מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה, חדרי בזק, חשמל, תקשורת וכו' ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתחום רצועת קווי הדלק המסומנים בתשריט, יותנה כל ביצוע עבודות תשתית או בניה או חצית הפרוזדור באישור חברת קצא"א. תותר הקמת חייץ אקוסטי לאורך כביש 232. במקרה של הכנת תשריט לחלוקת המגרש למגרשים בהם ימוקמו מתקנים הנדסיים ניתן יהיה להשתמש בסה"כ זכויות הבניה שאושרו למגרש לפי החלוקה למגרשים אלה.

**זכויות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה**

12.13

בין מגרשים 20 ל-501, מגרשים 21 ל-502 ובין מגרשים 24 ל-505 תותר זכות מעבר ברוחב 6 מ' (3 מ' לכל מגרש) להולכי רגל וכלי רכב כמסומן בתשריט. במגרש מסחרי מס' 1 תותר זכות מעבר בארקדה המקורה להולכי רגל וכן בין שבילים 601 ו-602 להולכי רגל לבין ארקדה מקורה. כל זכויות המעבר, כאמור, יעוגנו ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

סדרה	מס' יחיד לתי	מס' יחיד ממוצעות	קווי בנין (הצורה 3)	מס' יחיד למגור	היקף בניה מירבנים במגור						תכנית מירבנית (הצורה 1)	מס' קומות מירב	שטח מגור (מ"ר)	מס' מגור	הישמוש	אזור					
					מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד											
106	106	106	קמסומן בתשריט (הצורה 18)	1	310	20	30	180	80	55%	1	2	400	101-138 207-140	מגורים בתה ביתן	מגורים א'י					
																	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
																	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
																	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
40	40	40	קמסומן בתשריט	4	1,000	80	160	600	160	55%	1	2	1,000	310-301	מגורים	מגורים ב'					
																	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
																	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
																	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
220	48	48	קמסומן בתשריט	12	1,920	360	1,560	2,400	14,20,21,24	55%	3	3	2,400	11,13,17	מגורים	מגורים ב'					
																	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
																	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
																	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
252	252	252	קמסומן בתשריט	36	4,910	1,260	3,600	50	55%	1	7	3,300	506-500	מגורים	מגורים ב'						
																מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	
																מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	
																מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	

**המס' יחיד**  
**המס' יחיד**  
**המס' יחיד**  
**המס' יחיד**  
**המס' יחיד**

- תעודות:
1. ותכנית המבנה בתכנית זו מוגדרות כהיטעל שטח המבנה לרבות תחנת מקורה על הקרקע.
  2. באזור המסוחר נכללת הנגזרה בשטח האקרים, האקדמה המשולבים המקורים, המחסנים והחדרי הבסטיון בשטחי תשירות.
  3. קווי בנין לנורוואיה בכל אזור המגורים יהיה 2.4 מ' מסך המגורים.
  4. במסגרת של סומירה לקווי הבנין המסומנים בתשריט, עדיפות על אלו המסומנים בתכנית של היראב.
  5. תורת בניה קודמת ועמורו בסוף בן הנהלת האזור.
  6. באזור מגורים א'י-ב' ישמשו שטחי המגורים מעל לקרקע למוהבים מוגנים, מתקנים מחסנים, גגוני כינסה ועליות גג.
  7. הוצעה המלומות ושארית לאשר שיטת בניה למבני תחבורה.
  8. למעט מרפסות ותחנת מקורה כמתואר בתנ"ל ותכליות ושומשים סעיף 12.2.1.
  9. קווי בנין למתקנים הנדסאים כמתואר בסעיף 12.7.
  10. קווי בנין למתקנים הנדסאים כמתואר בסעיף 12.12.



**מדינת ישראל**  
משרד הפנים – מינהל מחוז דרום  
לשכת התכנון המחוזית

כ"ג באדר א' תשע"א  
27 בפברואר 2011  
ד"ת 2011-779

ידי  
משרד הביטחון  
מחוז דרום  
ת"א

לכבוד

אדר' יואב לפידות, מהנדס הועדה המקומית שדרות  
אדר' חיים פלמן - מהנדס הועדה המקומית מרחביית שמעונים  
אדר' אירנה ניידמן, משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום  
מר חגי סלע, מתכנן המחוז, מינהל מקרקעי ישראל באר - שבע  
אדר' גיורא שפיר, ריחוב נוווק 10 אשקלון  
מר אלי פדידה - האגף לתכנון מתאר מקומיות ומפורטות

א.ג.ג.,

**הנדון: תכנית מס' תכנית מס' 120/02/21 - שכונת בן גוריון ב' - שדרות**

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 07/02/2011, אישרה תיקון טעות סופר.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב דף מס' 6 מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף את הדף כאמור למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,

יפה אפרתי

ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

העתק:

גב' חלי חביב, מזכירת הועדה המקומית שדרות

קרית הממשלה, רחוב התקוה 4, באר-שבע 84100 ת.ד. 68 טלפון: 08-6263795 פקס: 08-6263797  
אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: yafaef@moin.gov.il



משרד המסים - מחוז הדרום  
תיקון טעות סופר

חן מסי 6 ממוקן במתחם  
החלפת ועדה מיום 20.12.11  
מזכירות הועדה

12221

מס' תיקון	מס' מוטבנות	קוח בתי (מזהה צ) ק	מס' למאזן	היקף גובה מוטבנות במט"ח						הסכום (מט"ח)	תחילת תיקון	סוף תיקון	שטח מוטב (מ"ר)	מס' מוטב	השטח	מס' מוטב	השטח	מס' מוטב
				מ"ח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח									
106	106	מס' מוטבנות	1	110	20	30	180	80	55%	1	2	392	101-138 140-207	מטרים בתל אביב	מטרים	400		
40	40	מס' מוטבנות	4	1,000	80	160	600	160	55%	1	2	1,000	310-301	מטרים	מטרים			
220	48	מס' מוטבנות	12	1,920		360	1,560						2,400	14,80,21,24	מטרים	מטרים		
				2,560		480	2,080		55%				3,500	11,13,17	מטרים	מטרים		
				3,200		400	2,800						4,300	12	מטרים	מטרים		
				440		120	520						950	3,6,8,10	מטרים	מטרים		
252	252	מס' מוטבנות	36	4,910		1,260	3,600	50	55%	1	7	3,300	24,5,7,9,15,16 16,19,22,23	מטרים	מטרים			
				1,360		280	1,100	60	60%	1	1	2,400	506-508	מטרים	מטרים			
				1,100		200	800	100	45%	1	2	1,200	901	מטרים	מטרים			
				8,000		200	800	120	45%	1	2	1,500	902	מטרים	מטרים			
				650		150	400	100	45%	1	1	10,000	903	מטרים	מטרים			
				600		100	400	100	45%	1	1	1,150	904	מטרים	מטרים			
				1,120		200	800	120	45%	1	2	1,500	905	מטרים	מטרים			
				650		150	400	100	45%	1	1	1,150	907	מטרים	מטרים			
				1,100		200	800	100	45%	1	2	1,000	908	מטרים	מטרים			
				650		150	400	100	45%	1	1	1,150	909	מטרים	מטרים			
				50			50					401	401	מטרים	מטרים			
				50			50					404	403	מטרים	מטרים			
				200			200					400		מטרים	מטרים			
618	618																	

משרד המסים  
מחוז הדרום  
20.02.11

3. טבלת אזוריים ש ימונים וזווית (מובלנת בניה מצב מוצע)

1. תביעת הובנה בתביעה זו מוגדרת כדולל שטח הובנה לריבוי חוקי מקרקעין על חקיקה.
2. באזור המסווג כמבנה תכלול חלק מהשטח המבוקש, המסווגים והדרי חובותיו בשטחי הרשות.
3. קני בנין לזוהריות ולכל חלקי השטח דרוש 2.4 מ"ר מקום הסגור.
4. במקרה של סתירה לקוח הבנין המסווגים במסלולי, עדיפות על אצל המסווגים בדרישה של הרות.
5. הועדה המוקמת רשאית לבקש הבהרה בבנין חוקי המקרקעין.
6. באזור המסווגים או י-כ ששטח שטח מקרקעין מסוג לקרקע למטרות מסוימות.
7. לשיטת מסלול הריבוי מקרקעין מסוגיה במסלול מסווגים במסלול מסוימות.
8. קני בנין למקרקעין המסווגים מסוגיה מסוימות.
9. קני בנין למקרקעין המסווגים מסוגיה מסוימות.
10. קני בנין למקרקעין המסווגים מסוגיה מסוימות.

המבט ממוקד 30 גורדין י. ב. בשדרות

### הנחיות כלליות לתשתיות

- 14.1 מים וביוב**  
 תכניות מערכות מים, ביוב וניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת ואו המתוכננת.
- 14.1.1 מים**  
 תכנית מערכת אספקת המים תאושר ע"י משרד הבריאות.  
 תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'.  
 בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), על פי הנחיות ותקנות משרד הבריאות.
- 14.1.2 ביוב**  
 תכנית מערכת לסילוק השפכים תאושר ע"י משרד הבריאות.
- 14.2 סילוק אשפה**  
 מתקנים לסילוק אשפה יהיו ע"פ קביעת מהנדס העיר שדרות.
- 14.3 תשתיות**
- 14.3.1** תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי, ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, טל"כ מים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.  
 עבודות הניקוז תבוצענה בעת ובעונה אחת עם ביצוע יתר עבודות התשתית.
- 14.3.2** תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרים של בזק, טל"כ וח"ח אל תוך תחומי מגרשים עד 2 מ' מגבול המגרש וע"פ המפורט בתוכניות בנינו ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.
- 14.4 חשמל**
- 14.4.1** כל מערכות החשמל של ח"ח תהיינה תת קרקעיות בכל התכנית.
- 14.4.2** חדרי הטרינספורמציה ישולבו בשצ"פים שבאזורי המגורים.
- 14.4.3** בשטחים המיועדים למבני ציבור ומסחר ניתן לשלב חדרי טרינספורמציה פנימיים בתוך המבנים ע"פ תכנית מפורטת בבקשה להיתר בניה ואישור הוועדה המקומית ובאישור ח"ח וע"פ הוראות הקפורטות להלן.
- 14.4.4** לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
 בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החשמל של החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו החשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו החשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

- 14.4.5 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
- 14.4.6 אסור להתקין מתקני דלק או מתקני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על לפי כל דין.
- 14.4.7 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים ופתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ומבנים חקלאיים. כמו כן מותר לחצות, וע"פ העניין להעביר, לאורך קווי החשמל, קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת והכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- 14.4.8 חובה להכשיר דרך גישה למשאית של ח"ח עד לחדר שנאים.
- 14.4.9 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות כחלק אינטגרלי ממבני מגורים.
- 14.4.10 בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות חברת חשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
- 14.4.11 על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימיות הדרושה בבניין או מגרש לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

#### תקשורת

14.5

- 14.5.1 בזק – קווי בזק יהיו תת קרקעיים. הן צירים ראשיים והן צירים מישניים.
- 14.5.2 תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחום מגרש של שוחות בזק, מתחת לקו הצווארון של הגוב.
- 14.5.3 תחוייב הקמת חדר-רחק (ריכוז טלפונים) עבור חברת בזק לכלל 800-1000 יחיד חדר אחד במידות 4.4/7 מ' בשצפים, כאמור לעיל, גימור חיצוני לפי הנחיות אדריכל השכונה. מיקום סופי לפי החלטת בזק, באישור אדריכל השכונה.
- 14.5.4 תותר הקמת חדר רחק בצמידות לתחנת טרנספורמציה פנימית של ח"ח.
- 14.5.5 ארונות הסעף וגומחת בטון לפילרים של תקשורת יותקנו בהתקנה על קרקעית בהתאם לתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית ובתאום עם מתכנן השכונה.

#### טלויזיה בכבלים

14.6

- 14.6.1 כל מערכת התשתית לטלויזיה בכבלים תהיה תת-קרקעית.
- 14.6.2 ארונות ריכוז של הטלויזיה יהיו בהתקנה עילית בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית ובתאום עם מתכנן השכונה.
- 14.6.3 גומחות בטון לפילרי הטלויזיה יהיו בהתקנה עילית בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית, ובתאום עם מתכנן השכונה.
- 14.6.4 תותר התקנת אנטנה T.V אחת בלבד על כל בניה רוויה.
- 14.6.5 בבתי צמודי קרקע לא תותר התקנת אנטנות T.V על גגות הבתים.
- 14.6.6 תותר הקמת אנטנה מרכזית שכונתית אחת לאזורים בבניה צמודת קרקע.
- 14.6.7 מיקום אנטנה מרכזית בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

**14.7 תאורה**

- 14.7.1 כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות.
- 14.7.2 מרכזיות התאורה ועמודי התאורה יהיו בהתקנה עילית בתאום מוקדם עם מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם אדריכל השכונה.
- 14.7.3 תוגש תכנית מפורטת הכוללת מיקום, סוג וכמות גופי התאורה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

**14.8 זג**

מערכת צוברים תת-קרקעיים יבוצעו ע"פ תקנות משרד העבודה ומשרד האנרגיה.

**14.9 קוי דלק - בפרוזדור קו קצא"א**

- 14.9.1 מגבלות שימוש בתחום פרוזדור קו קצא"א:
  - 14.9.1.1 כל עבודה, מסוג כלשהו, בקרקע או מעל הקרקע, חייבת בתאום עם חברת קצא"א, והיא תבוצע באישורה בכתב ומראש ובפיקוח צמוד של נציגיה.
  - 14.9.1.2 אין לבנות מבני קבע או להעמיד מבנים ארעיים בתחום הרצועה.
  - 14.9.1.3 אין לסלול כבישים, מדרכות, מגרשי חניה וכו' לאורך ובתחום הפרוזדור. לצורך חציית תוואי קווי הדלק, ע"י כביש, יש למגן את קווי הדלק.
  - 14.9.1.4 אין לנטוע עצים מעמיקי שורש. מותרת רק צמחיית נוי-פרחים, דשא וכו'.
  - 14.9.1.5 אין להניח כבלים מכל סוג שהוא - חשמל, תקשורת, TV וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינורות. אין להניח צינורות מכל סוג שהוא - מים, ביוב, ניקוז וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור הדלק. במקרה הצורך, ניתן לחצות את הפרוזדור בניצב נלבד, באישור בכתב ובתאום מראש, כאמור בסעיף 14.9.1.1 שלעיל.
  - 14.9.1.6 אין להקים שוחות, קולטני מים, תאי ניקורת וכו' בתוך הפרוזדור.
  - 14.9.1.7 אין להעמיד עמודים או יתדות לחיזוק העמודים בתוך הפרוזדור.
- 14.9.2 קו הדלק מוגן בהגנה קתודית ועלול להשפיע על כל גורם מתכתי הטמון בקרקע בקרבת פרוזדור קו הדלק. כל עבודה הנדסית הקשורה בקביעת אלמנטים ממתכת, בתחום שצ"פ מס' 400 ודרכים 332 ו-333 תדרש תאום עם חברת קצא"א.

**14.10 מיגונים אקוסטיים**

תכנון וביצוע המיגונים האקוסטיים מדרך 232 כהתוויתה בתשרי התכנית, ככל שידרשו, יהיו באחריות יזם ומגיש תלנית זו או מי מטעמו וכפוף לקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה לפתרון האקוסטי.

**כללי**

**15.1 איסור בניה מעל תשתיות**

חל איסור לבניה מעל קווי תשתית קיימת או מתוכננת. כל נזק שיגרם עקב בניה כנייל יותקן על חשבון הפוגע בקווים.

**15.2 הפקעה לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפינויה מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**15.3 שלבי ביצוע**

תחילת עבודות תשתית לא יאוחר מ-10 שנים ממועד אישור התכנית.

**15.4 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. ניתן לאחד מגרשים בעלי אותו יעוד ע"י הגשת תשריט איחוד וחלוקה לועדה המקומית.

ימות

משרד התעבורה  
מ.06.06

מגיש התכנית:

כלל לכו התנדבות לקביעת להפניה בתנאי שזו ההחלטה  
לעם רשויות התעבורה המוסמכות.  
לדעת גובה לצורכי חכנון כדבר, אין מה כדי להפנות  
אין יתרון לזכות התכנית או לכל ככל ענין אתר בשטח  
לכל שזו לא הועדה מטעם ובהתם לפני ההחלטה  
החלטה היום החלטתו זו כגוף במסגרת המסכת כל  
החלטת הנהגון ו/או כל האדם המוסמכת לט  
לענין.

בעל הקרקע:

כשם שצוהר בזה כי אם נעשה או יעשה אז  
החלטת בנין מטעם הלשון התכנית, אין בהחלטתו  
כלל יום הכרזה או הדאגה בקיום המכש לאכזר ו/או  
לכוחו לכשלו בגלל הפרתו עלי כי שרש  
לכל שזו נעושה כלשהו בשטח, ו/או כל כל זכות  
החלטתו לנו מכש המכש באכזר רשמי כל זמן  
לענין ניתוח אד רשמי מנקודת מבט התכנית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הדרום  
14.6.06

גורא שפיר אורזקלים  
חרב נורוק 10/37  
אשקלון 78395  
טל. 08-6744144

עורך התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה שדרות:

הועדה המחוזית מחוז דרום: