

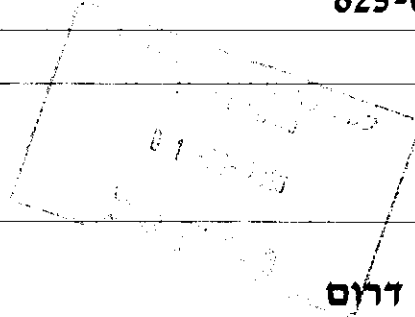
בג"כ 926

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0215426

תדהר 155



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

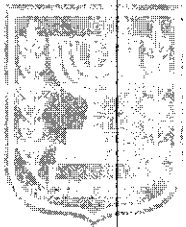
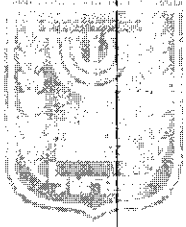
מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
625-0215426  
אישור תכנית מס' 8/276  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8/276 לאשר את התכנית  
התכנית לא נקבעה מטעם אישור שר  
התכנית נקבעה מטעם אישור שר  
גילר הועדה המחוזית  
מינהל התכנון

## דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש למגורים מס' 155 בהרחבה הקהילתית במושב תדהר.

בתכנית זו מבוקש להגדיל את שטח הבנייה למטרות עקריות עד 250 מ"ר במקום עד 180 מ"ר. ואת השטח למטרות שרות להגדיל עד 135 מ"ר במקום 80 מ"ר, כדי לאפשר הגדלת שטח קומת מרתף.

השינויים הנייל מבוקשים לצורך הקמת בית מרווח ובטחוני שיענה על דרישות וצרכים של משפחה גדולה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית 155 תדהר שם התכנית

ומספר התכנית

625-0215426 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.56 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

164030 קואורדינאטה X

587710 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב תדהר הרחבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	155	תדהר	תדהר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100394	מוסדר	חלק		1

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/07/2000	4313	4904	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 28/305/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	28 / 305 / 02 / 7

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלמה עמית				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			שלמה עמית			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		30/08/2015	שלמה עמית	ועדה מחוזית	30/08/2015	תשריט מצב מאושר	לא

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

**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	פולינה אודינף			תדהר	תדהר (1)	155	050-6440429	077-7172587	amsek123@gmail.com
	פרטי	מיכאל אסינובסקי			תדהר	תדהר (1)	155	054-8168066	077-7172587	amsek123@gmail.com
	פרטי	רנתה אסינובסקי			תדהר	תדהר (1)	155	054-8168066	077-7172587	amsek123@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הנגב 85394.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mmi.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה.

**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	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- הגדלת שטחים/אחוזי בנייה.
- הגדלת תכסית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחים למטרות עקריות עד 250 מ"ר במקום 180 מ"ר, ולמטרות שרות עד 135 מ"ר במקום עד 80 מ"ר.
- הגדלת תכסית ל- 315 מ"ר (עיקרי ושרות)- 56.3% משטח המגרש.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.56

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	250		+70	180	מ"ר	מגורים (מ"ר)

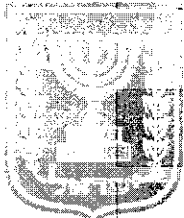
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	155



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	560	100
סה"כ	560	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	561.33	100
סה"כ	561.33	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע בבית חד משפחתי בקומה אחת או בשתי קומות.</p> <p>2. מותר להקים למטרות שרות ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.</p> <p>3. תותר הקמת ברכת שחייה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- קומת עמודים מפולשת - בגובה 2.20 מ'          - חנייה מקורה לרכב - תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קווי בניין קדמי וצדדי אפס.          - מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי ו/או צדדי של המגרש בקווי בניין אפס. למעט חזיתות הגובלות בשצ"פ.          גובה פנימי ממוצע 2.50 מ', שטחו עד 10.0 מ"ר.          - גובה המבנה העקרי למגורים עם גג שטוח - עד 8.0 מ' ועם גג רעפים עד - 9.0 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מביניהם.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר הקמת מרתף עפ"י הגדרתו בחוק, בתחום קווי הבניין.          2. בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה (תוספת שנייה, תש"ל 1970), או לתקנות התקפות בעת מתן היתר הבנייה.          3. תותר כניסה חיצונית ובלבד שתהיה גישה ישירה מתוך הבית העיקרי.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ברכת שחיה פרטית:</p> <p>1. תותר הקמת ברכת שחיה פרטית בחצר כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.          2. יישמר מרחק מינימלי של 1.0 מ' מגבולות המגרש.          3. תסומן רצפה נגד החלקה בהיקף 1.0 מ' מסביב לברכה.          4. הברכה תוקף בגדר ושערי בטיחות.          5. מתקני הברכה יכללו:          א. אמצעים המונעים הצפת מערכת הביוב בעת ריקונה.          ב. מתקן למניעת זרימה חוזרת בקו אספקת המים לברכה פרטית.          ג. אמצעים אשר ימנעו זרימה חוזרת מהביוב אל ברכת השחייה בעת סילוק השפכים.          6. בקשה להיתר בנייה לברכת השחייה תכלול:          א. חו"ד כתובה של יועץ בטיחות מורשה, כולל חתימתו על גבי התכנית חו"ד היחידה הסביבתית לברכות שחיה.          ב. תכנית בינוי הכוללת את כל המבנים בתחום המגרש, כולל שרטוט ברכת השחייה וחדר המכונות, מיקום ומרחקים.          ג. הצהרת מתכנן שלד הברכה הכוללת התייחסותו לקרבה ליסודות מבנים סמוכים וחישוב</p>

<p><b>מגורים א'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>סטטי לברכה. ד. פירוט מתקנים על פי התקנות: פתחי יניקה, אמצעי עליה וירידה, אמצעים לסחרור, סינון וחיטוי המים, חיפוי מונע החלקה וכו'.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b> ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p>	<p>ד</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (2)	אחוזי בניה כוללים (%) 68.8	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה סה"כ 385	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי 560
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (4) 1	מעל הכניסה הקובעת 2	(3)	56.3 (2)	70 (1)	65 (1)	250	560	155	מגורים אי	מגורים אי	
5	2.7	3	3												

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:**

- (1) יותר ניוד שטחי שרות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
- (2) 315 מ"ר.
- (3) 8.0 מ"י גג שטוח, 9.0 מ"י גג משופע.
- (4) מרתף.

**6. הוראות נוספות**

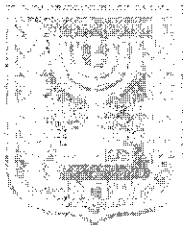
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>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 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <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>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>- הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה עם חומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. היתר בנייה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית 28/305/02/7 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה לאתר פסולת מוכרז עפ"י כל דין.</p>
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצורכי 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.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: פולינה אודינף	סוג:	תאריך:	חתימה: <i>J. Ogrun</i>
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: מיכאל אסינובסקי	סוג:	תאריך:	חתימה: <i>מ. א.</i>
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: רנתה אסינובסקי	סוג:	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: שלמה עמית-אדריכל	סוג: עורך ראשי	תאריך:	חתימה:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מיושמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כלשהו באשר להקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה ואין חשיבות באה במקום הסכום. לשיטתנו, אין חשיבות מוסמכת, לפי כל הוראות, למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו השגת בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם, או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שהכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו חתימתנו ניתנת. כל ניהול מוקדם מבט-תכנית תאריך: 24/8/15

רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום

