

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 611-0610667**

**מגרש 176 בשכונת בן גוריון ב', שדרות**

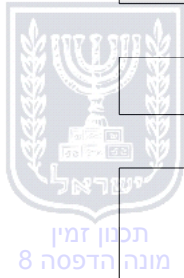
**מחוז דרום**

**מרחב תכנון מקומי שדרות**

**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 עוסקת במגרש מגורים א' מס' 176 בשכונת בן גוריון ב' בשדרות.  
תכנית זו מבקשת להגדיל שטח בנייה עיקרי בעוד 90מ"ר ולאשר שינויים נקודתיים בקווי בניין, לרבות עבור בריכת שחיה פרטית.



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

מגרש 176 בשכונת בן גוריון ב', שדרות

מספר התכנית 611-0610667

שטח התכנית 0.475 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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 שדרות

קואורדינאטה X 162860

קואורדינאטה Y 604500

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש מגורים (בנה ביתך) מס' 176 בשכונת בן גוריון ב'

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדרות - חלק מתחום הרשות : שדרות

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב  | רחוב      | מספר בית | כניסה |
|-------|-----------|----------|-------|
| שדרות | קארו יוסף | 176      |       |

שכונה בן גוריון ב'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2939     | מוסדר   | חלק           | 18                  |                   |

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

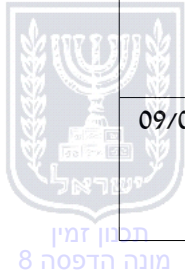
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 120 /02 /21       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 120/02/21 בתחום הקו הכחול. | 5563               | 4568                    | 09/08/2006 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך     | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|-----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | שלמה עמית  |             |                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | שלמה עמית  |             | תשריט מצב מוצע  | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 10/04/2018  | שלמה עמית  | 10/04/2018  | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



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             |
|-------------|------|-----------|------------|----------|-------|---------|-----|-------------|-----|-------------------|
|             | פרטי | רומן ששון |            |          | שדרות | ירושלים | 56  | 050-6919835 |     | sasonro@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 |    |            | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4   | 08-6274333 | 08-6264250 | hagais@land.gov.il |

**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.com |
| מודד מוסמך  | מודד      | אבו ריאה ראמי | 1251       | חוצה הנגב בע"מ    | באר שבע | שד רגר יצחק | 28  | 08-6652088 | 08-6652099 | hotnegev@gmail.com       |

**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 זכויות בנייה ושינויים נקודתיים בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת זכויות בנייה בעוד 90מ"ר.

שינויים נקודתיים בקווי בניין.

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

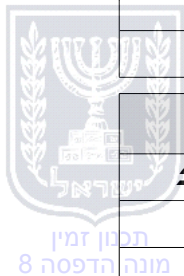
| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 176     |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 475 | 100    |
| סה"כ      | 475 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 475.07    | 100          |
| סה"כ      | 475.07    | 100          |





**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <b>שימושים</b><br>תותר הקמת יחידת מגורים חד משפחתית צמודת קרקע דו קומתית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א     | <b>אדריכלות</b><br>1. גג המבנה יהיה שטוח ומפלסו יהיה, לכל היותר, 8.5 מ' ממפלס אבן השפה אשר מול הכניסה הקובעת למבנה.<br>2. לפחות 20% משטח חזיתות המבנה יחופו באבן טבעית או לבנים שרופות או בלוחות אבן מלאכותי דמוי "כורכורית" בלבד.<br>3. קירות המבנה והמסד ימשכו באופן רצוף עד הקרקע.<br>4. ההנחיות האמורות יחולו בהתאם לאמור בסעיף זה ו/או בהתאם להנחיות מרחביות החלות במקום לעת מתן היתר הבנייה.                                                                                 |
| ב     | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>יעוצבו כחלק מהתכנון האדריכלי של המבנה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ג     | <b>חניה</b><br>תתוכנן חניה כפולה לשתי מכוניות, חניות אלו אפשר שתהיינה מסודרות זו מאחורי זו. תותר הקמת חניה מקורה אחת בלבד בקו בניין צידי וקידמי אפס בתנאי שזו תעוצב כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים, מעל לחניה השנייה תותר הקמת פרגולה בלבד.                                                                                                                                                                                                                                          |
| ד     | <b>היקף אחסון</b><br>תותר הקמת מחסן חיצוני בקו בניין צידי אפס. חובה להקים מחסן בשטח כ- 5 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהמבנה והגישה אליו תהיה מהגינה הצמודה אליו בלבד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ה     | <b>פיקוד העורף</b><br>ממ"ד יתוכנן עפ"י הוראות פיקוד העורף.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ו     | <b>תשריט התכנית</b><br>ברicht שחיה:<br>1. הבריתה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריתה.<br>2. בחיבור מערכת המים אל הבריתה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.<br>3. מי הבריתה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.<br>4. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריתה.<br>הבקשה להיתר תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לבריות שחיה פרטיות ותכלול הגדרה של שטח ונפח הבריתה. |

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

| יעוד      | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |        |                    |                   | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | מספר יח"ד | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>קומות | קו בנין<br>(מטר)  |                   |                       |              |             |
|-----------|---------|--------------------|--------------------|--------|--------------------|-------------------|-------------------------|-----------|------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-----------------------|--------------|-------------|
|           |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |        | מתחת לכניסה הקובעת |                   |                         |           |                                                |               | גודל מגרש<br>כללי |                   |                       |              |             |
|           |         | עיקרי              | שרות               | עיקרי  | שרות               | סה"כ<br>שטחי בניה |                         |           |                                                |               |                   |                   |                       |              |             |
| מגורים א' | 176     | 475                | 270                | 50 (1) |                    |                   | 320                     | 50 (2)    | 1                                              | 8.5           | 2                 | צידי- ימני<br>(3) | צידי-<br>שמאלי<br>(3) | אחורי<br>(3) | קדמי<br>(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) שטחי השרות ישמשו למרחב מוגן, חניות, מחסנים וגגוני כניסה.
  - (2) התכסית מוגדרת כהיטל שטח המבנה לרבות חניה מקורה על הקרקע.
  - (3) כמסומן בתשריט.
- קו בניין לגזוזטראות יהיה 2.4מ' מקו המגרש, תותר בניית קירות ועמודי בטון בקו גזוזטראות.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולפי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
2. מיקום הבריכה יהיה בתאום להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.
3. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
4. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה: היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.2

### 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 בטבלה הבאה, 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 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'.
- 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.

6.3

### ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת תא השטח ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

6.4

### תשתיות

- בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- המבנה שבתחום המגרש יחובר למערכת המים והביוב האזורית של העיר.

6.5

### חלוקה ו/או רישום

- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.



| 6.6 | הפקעות לצרכי ציבור                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | 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. |

| 7. | ביצוע התכנית |
|----|--------------|
|----|--------------|

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

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

|  |                                                        |
|--|--------------------------------------------------------|
|  | זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה תוך 5 שנים מיום אישורה. |
|--|--------------------------------------------------------|

