

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0681460

מגורים במגרש מס' 215 - מושב ברוש

מחוז

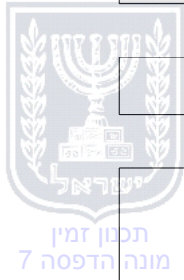
דרום

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

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 מס' 215 במושב ברוש אשר בתחום השיפוט של המועצה האזורית בני שמעון.  
על המגרש קיים בית חד משפחתי לפי תכנית 3/202/03/7.

התכנית מציעה הסדרת חריגות בניה ע"י הגדלת זכויות בנייה למבנה קיים ושינוי קווי בניין עבור פרגולה  
לבריכת הקטנים בדרום התכנית וסככה ממערב לה שנבנתה עד לגבול מגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים במגרש מס' 215 - מושב ברוש

ומספר התכנית

625-0681460

מספר התכנית

0.610 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4

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	בני שמעון
	קואורדינאטה X	165165
	קואורדינאטה Y	586680

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית נמצא במרכז מושב ברוש בהרחבה הפנימית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: ברוש

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	215		ברוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100909	מוסדר	חלק	16	

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
29/08/1996	4615	4438	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /202 תחול. 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /202 /03 /7
08/10/2003		5230	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /מק/ 2040. הוראות תכנית 7 /מק/ 2040 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2040 /מק/ 7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביב אפרים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביב אפרים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/12/2018	אביב אפרים	23/12/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		27/11/2018	אביב אפרים	06/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	אחר	שלי אל חררי			ברוש	ברוש	215	050-7174999		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלי אל חררי			ברוש	ברוש	215	050-7174999		

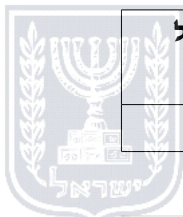
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	02-5456158	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביב אפרים	56322		נתיבות	המשחררים	14	050-4576555		aviv236564@gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6652088	08-6652099	h_negev@017.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 ושינוי קו בניין במגרש מס' 215 במושב ברוש, מ.א בני שמעון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ הזכויות מ-260 ל-310 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(17)א):
  - למטרה עיקרית מ-180 מ"ר ל-200 מ"ר.
  - למטרת שירות מ-80 מ"ר ל-110 מ"ר.
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4:
  - א. קו בניין צדדי דרומי מ-3.0 מ' ל-1.0 מ'.
  - ב. קו בניין צדדי מ-3.0 מ' ל-0.0.
  - ג. קו בניין אחורי מ-4.0 מ' ל-0.0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	215

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	600	100
סה"כ	600	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	609.79	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	609.79	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.</p> <p>2. מותר להקים למטרות שירות ממ"ד, קומת עמודים, סככה לרכב, מחסן ומרתף.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. ממ"ד - ייבנה עפ"י דרישות ואשור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>2. חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קווי בנין קדמי וצדדי 0.0 (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).</p> <p>3. מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בנין 0.0. גובה נטו 2.20 מ' לגג שטוח ובגג משופע גובה נטו ממוצע - 2.5 מ'. שטחו עד 12.0 מ"ר.</p> <p>4. תותר בניית מרתף כשטח שירות.</p> <p>5. גובה הבניין עם גג שטוח - עד 7.5 מ' ועם גג רעפים - עד 8.5 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.</p> <p>6. קיר הגדר בחזית המגרשים גובהו יהיה 90 ס"מ מפני המדרכה, מצופה אבן בשיטוט גס ויהיה בו נישה עבור פח אשפה עם דלת מסתור לפי פרט אדריכלי.</p> <p>7. יותר מעבר קווי תשתיות ציבוריים לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת באם יידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.</p> <p>8. לא תאושר כל בנייה במרווחים בין קווי המותרים לפי תכנית 3/202/03/7 לבין גבול המגרש למעט הסככה ופרגולת הבריכה הקטנה הקיימות בפועל כמופיע בתכנית זו.</p>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	8.5 (3)	1	40	310	(2)		(1) 110	200	610	215	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

הערה ברמת הטבלה:

א. סך כל שטחי השירות מעל ומתחת לקרקע לא יעלו על 110 מ"ר.

ב. קווי הבניין נקבעו עבור סככה ופרגולה לבריכה הקטנה בלבד. ולא תותר כל בניה מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית התקפה 3/202/03/7.

ג. שטח עיקרי סה"כ 200 מ"ר - 20 מ"ר עבור תוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה א'.

ד. שטחי השירות סה"כ 110 מ"ר - 30 מ"ר עבור הסדרת שטחי שירות לפי היתר מאושר וסככת חניה נוספת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים: סככת חניה- 30 מ"ר, ממ"ד - 13 מ"ר, מחסן- 12 מ"ר, חדרי שירות ובלטות לפי היתר- 55 מ"ר..

(2) תותר בניית מרתף כשטח שירות

(3) עבור גג משופע - 8.5 מ', גובה מקס לגג שטוח- 7.5 מ'.

(4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.                  ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.                  ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. תנאי הבקשה להיתר יכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.                  ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור מתן היתרי הבנייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני                  קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'                  קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו : 5.00 מ' 6.00 מ'                  קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו :                  (קיים או מוצע) - 20.00 מ'                   קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו                  (קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>2. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p> <p>3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך, כמו כן תתאפשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.</p> <p>4. תשתית מתח נמוך של חברת החשמל תהיה תת קרקעית ע"י פילרים וכבלים תת קרקעיים.                  5. מונים של חברת חשמל להזנת הבתים יותקנו בגומחות בטון בגדר שבחזית הבית.                  6. תשתיות לטלפון וטלוויזיה תהיינה תת קרקעיות בתוך גומחות בטון.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניקוז</b></p> <p>שימור וניהול מי הנגר, יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המתפרסמות באתר הוועדה</p>	<p><b>6.5</b></p>



<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	ומעודכנות לעת מתן היתר הבניה.
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. ניקוז- 1. שימור כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכד'.</p> <p>2. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>3. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ב. ביוב- המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.</p> <p>ג. תקשורת- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים לאחר אישור התכנית.

