

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0414227

רחוב העפלה 19, שדרות

דרום

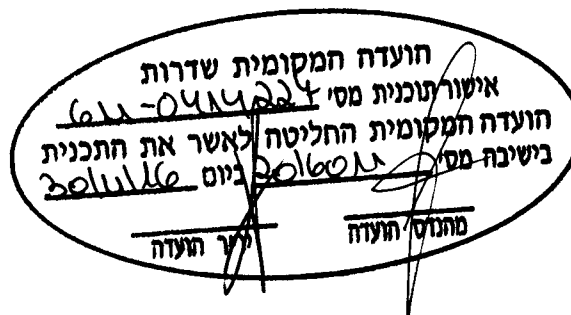
מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין קידמי, לכיוון רחוב חיים בר לב, מ- 5.0 מ' ל- 2.5 מ' ושינוי קו בניין נקודתי של עד 1.0 מ' (כמסומן בתשריט).
ושינוי קו בניין צידי, בחזית מזרחית, מ- 3.0 מ' ל- 1.0 מ'.
הגדלת תכסית מירבית מ- 40% ל- 65%, ללא הגדלת סה"כ אחוזי בנייה, ל- 14 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רחוב העפלה 19, שדרות
ומספר התכנית

מספר התכנית 611-0414227

1.2 שטח התכנית 5.872 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 160650

קואורדינאטה Y 604325

1.5.2 תיאור מקום אזור של קוטגים טוריים דו משפחתיים באזור מגורים ג'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	ההעפלה	19	

שכונה נאות יצחק רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק		14, 22

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
6 /102 /03 /21	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 6/102/03/21 למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.	2625	1562	08/05/1980

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				ריקדו קטן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ריקדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/12/2016	ריקדו קטן	25/12/2016	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	יעקב בן שושן			שדרות	ההעפלה	19	052-6415663		sofibs11963@gmail.com
	פרטי	סופיה בן שושן			שדרות	ההעפלה	19	052-6415663		sofibs11963@gmail.com

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
חוכר	יעקב בן שושן			שדרות	ההעפלה	19	052-6415663		sofibs11963@gmail.com
חוכר	סופיה בן שושן			שדרות	ההעפלה	19	052-6415663		sofibs11963@gmail.com

(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	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.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

שינוי קו בניין קידמי וצידי.
הגדלת תכסית מירבית ללא הגדלת סה"כ אחוזי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קידמי, לכיוון רחוב חיים בר לב, מ- 5.0מ' ל- 2.5מ' ושינוי קו בניין נקודתי של עד 1.0מ (כמסומן בתשריט).

ושינוי קו בניין צידי, בחזית מזרחית, מ- 3.0מ' ל- 1.0מ'.

הגדלת תכסית מירבית מ- 40% ל- 65%, ללא הגדלת סה"כ אחוזי בנייה, ל- 13 יח"ד.

לפי הסעיפים בחוק: סעיף 62(א)4, סעיף 62(א)5, סעיף 62(א)8 וכן סעיף 62(א)16(א)1)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	5.872
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	13		13		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,231	+1,116	3,347		

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
דרך מאושרת	32
מגורים ג'	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	294	5.01
מגורים ג'	5,578	94.99
סה"כ	5,872	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	294.03	5.01
מגורים ג'	5,578.09	94.99
סה"כ	5,872.11	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	התכנית כפופה לתכנית 59/במ/21.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תוספת בנייה תהיה בהתאם עם המבנה הקיים בקשר לחומר הקירות, גמר הקירות, תקרות, גגות (רעפים או בטון) וגודל החלונות. חניה מקורה (אם יש), בנויה מחומרים קלים עם אופציה לגג רעפים, הגובה הפנימי לא יעלה על 2.40 מ' ו-o.k. של גג רעפים לא יעלה על 3.60 מ'. הגדלת התכסית המרבית חייבת אישור מחלקת התכנון של עריית שדרות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועדת לכבישים, חנייה ומדרכות להולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	דרכים כל בנייה אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש כללי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות										
מגורים ג'	5578	50	10 (1)	60	65	13		4		(2)	(2)	(2)	(2)

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

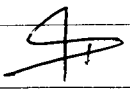
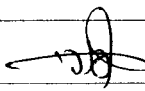
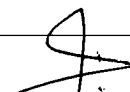
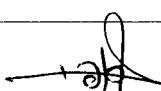
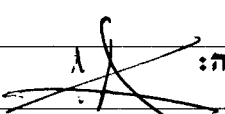
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מיועד למחסן, ממ"ד וחנייה.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.
6.2 הפקעות ו/או רישום	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.3 חשמל	לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך- מרחק מתיל חיצוני: 3.0 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו- מרחק מתיל חיצוני: 5.0 מ', מרחק מציר הקו: 6.0 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו- מרחק מציר הקו: 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו- מרחק מציר הקו: 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. תנאים למתן היתרי בנייה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיוון בתחום המגרש. 3. ניתן להוסיף זכויות בהתאם לקיים בשטח.
6.5 תשתיות	ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר נתיבות. יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות וכפוף לתכנית המאושרת 59/במ/21.
6.6 היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יעקב בן שושן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:  חתימה:
מגיש התכנית	שם: סופיה בן שושן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:  חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב בן שושן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:  חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סופיה בן שושן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:  חתימה:
עורך התכנית	שם: ריקודו קטן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:  חתימה:

ריקודו קטן
ארכיטקט
מ.ר. 39130