

609491

תכנית מס': 611-0462796 - שם התכנית: שדרות, יהושע בן נון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0462796

שדרות, יהושע בן נון

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי שדרות
אישורים	תכנית מפורטת

הועדה המקומית שדרות
 אישור תוכנית מס' 611-0462796
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 20/11/16
 מתקן הועדה / יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו החלה בשכונת נאות השקמה בשדרות מוסיפה יח"ד למגרשים 153,156,157,180,182 בהתאם לסעיף 8א(א)8 ומחלקת זכויות בנייה קיימים בין המגרשים אשר סמוכים זה לזה, תוך שמירה על סה"כ הזכויות בתוכנית.

כתוצאה מכך תרד הצפיפות במגרשים.

תוכנית זו מתבססת על איחוד מגרשים שאושר ב- 12.7.16 ומצורף למסמכי התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שדרות, יהושע בן נון
		מספר התכנית	611-0462796
1.2	שטח התכנית		38.137 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (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
160996		קואורדינאטה X	
605111		קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

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	יהושע בן נון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3209	לא מוסדר	חלק	32, 35-36, 44	47
3210	לא מוסדר	חלק	35-38, 43	48-49

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
22/10/2009	210	6008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 303 / 33 ממשיכות לחול.	שינוי	33 / 303 / 02 / 7



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חגית אטלס			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	כן
אדריכלות	רקע	1:1000	1	12/07/2016	לאוניד צ'רניאק	17/12/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	11/09/2016	חגית אטלס	11/12/2016		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		וועדה מקומית שדרות	שדרות	ככר הנשיא	1	08-6620271	08-6620271	

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 הפיתוח	באר שבע (1)			08-6264333	08-6264250	
חוכר			אסום	שדרות	דיין משה	2	08-6612605	08-6610798	

(1) כתובת: קריית הממשלה רח' התקווה 4 ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	077-5307040		hagit.arc@gmail.com
	מודד	לאוניד צירניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

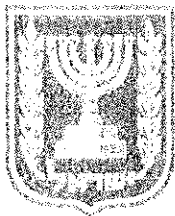
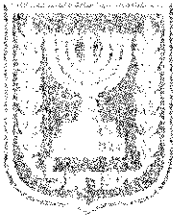
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. הוספת יח"ד
2. חלוקת זכויות בנייה קיימים בין המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד למגרשים בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה, בהתאם לסעיף 62 א (א) 8.
2. העברת זכויות בנייה בין המגרשים תוך שמירה על סה"כ הזכויות בתוכנית.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

38.137

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2,1
מגורים ב'	182,180,157,156,153
שטח ציבורי פתוח	405,404

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,210	18.93
מגורים ב'	25,080	57.82
מגורים מיוחד	9,120	21.03
שטח ציבורי פתוח	967	2.23
סה"כ	43,377	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,045.95	18.62
מגורים ב'	34,199.52	79.14
שטח ציבורי פתוח	967.64	2.24
סה"כ	43,213.12	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בשטח זה תותר הקמת מבנה מגורים עד 9 קומות סה"כ .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הגדלת מסי יח"ד מ-301 יח"ד, ל-421 יח"ד בכלל המגרשים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים בהתאם לתוכנית מס' 33/303/02/7
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הכל בהתאם להוראות תכנית מס' 33/303/02/7
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים בהתאם לתוכנית מס' 33/303/02/7
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי תיאסר כל בנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					מל	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(3)	(3)	(3)	103	50	10145 (2)	(1)		2630	7515	6620	153	מגורים בי
(3)	(3)	(3)	98	50	9740 (2)	(1)		2525	7215	6785	156	מגורים בי
(3)	(3)	(3)	110	50	10530 (2)	(1)		2730	7800	11678	157	מגורים בי
(3)	(3)	(3)	55	50	7455	2345		1325	3785	4692	180	מגורים בי
(3)	(3)	(3)	55	50	7322	2212		1325	3785	4424	182	מגורים בי

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) 50 מ"ר ליח"ד צמודת קרקע.

(2) בנוסף שטחי שרות של צמודי הקרקע.

(3) ראה תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
<p>חנייה תתוכנן בתחום המגרש וע"פ תקן חניה בתוכנית מתאר שדרות או תקן חניה ארצי התקין בעת מתן היתרי בניה</p>	
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.2</p>
<p>א. היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים ב. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית- מט"ש שדרות. ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה, ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	
<p>6.3 פיקוד העורף</p>	<p>6.3</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בקשה להיתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס/ת הוועדה המקומית. ד. סיכונים סיסמיים: * עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. * לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>מערכת החשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקר אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. סוג קו חשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p>	

6.5	תשתיות
<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>ניקוז:</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים : שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומנו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



6.6	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	



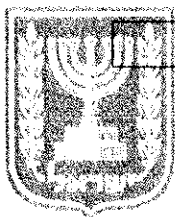
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה: 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה."</p>	

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

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

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

מייד עם אישורה.



8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	שם:	מגיש התכנית
		שם ומספר תאגיד: וועדה מקומית שדרות 0	
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 500101761	
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד: אסום 511775090	
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: חגית אטלס	עורך התכנית
		שם ומספר תאגיד:	

