

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0437715

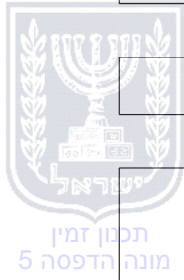
יוספטל 14, שדרות.

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להסדיר חריגות בנייה בין 2 מגרשים סמוכים, האחד מסחרי והשני מגורים. בעלים זהים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית יוספטל 14, שדרות.

מספר התכנית 611-0437715

1.2 שטח התכנית 1,218 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שדרות
קואורדינאטה X	161250
קואורדינאטה Y	604153

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	יוספטל	14	

שכונה יוספטל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1896	מוסדר	חלק	160	150, 178

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
21 / 03 / 102 / 23 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 / 03 / 102 א ממשיכות לחול.	3740	1742	04/02/1990



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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	29/08/2017	אילן אזוט	22/09/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2016	חגית אטלס	11/06/2016	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	דוד תורג'מן			שדרות	יוספטל	14	052-3921492		

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	התקוה		08-6246426		
בבעלות רשות מקומית			עיריית שדרות	שדרות	ככר הנשיא	1	08-6620222		
חוכר	דוד תורג'מן			שדרות	יוספטל	14	052-3921492		
חוכר	יצחק תורג'מן			שדרות	יוספטל	14	077-5307040		

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	3759		אשקלון	שד ירושלים	51	077-5307040		hagit.arc@gmail.com
	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		

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

1. איחוד וחלוקה
2. שינויי בקו בניין
3. שינוי בדבר עיצוב
4. הוספת זכויות בנייה
5. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה בין מגרש מסחרי למגרש מגורים ללא שינוי בגודל המגרש בהתאם לסעיף 62 א (א) 1.
2. שינוי בקו בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.
3. התאמת הבינוי לחלוקת המגרשים החדשה בהתאם לסעיף 62 א (א) 5.
4. הוספת שטח עיקרי 20% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62 א (א) 16 (א) 1.
5. הוספת שטחי שרות תת קרקעיים 70% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62 א (א) 15.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1,218
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	125.28	+46.4	171.68		

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	200
מגורים	10
מסחר	801

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

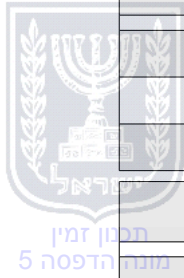
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	456	38.61
מגורים	530	44.88
מסחר	195	16.51
סה"כ	1,181	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	456.55	37.46
מגורים	529.7	43.47
מסחר	232.37	19.07
סה"כ	1,218.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
השטח ישמש למגורים	
הוראות	4.1.2
מסחר	4.2
שימושים	4.2.1
השטח ישמש למסחר	
הוראות	4.2.2
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
יותר גינון, חנייה ציבורית, מתקני תשתיות וכל מרכיבי הדרך הנדרשים להבטחת נסיעת כלי רכב והליכת הולכי רגל.	
הוראות	4.3.2
דרכים	א
התויתם ורוחבם בהתאם למפורט בתשריט.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים			40%			30	1		2	0	5	0	3	
מסחר	801		74%	%	70%	74	1		2	0	0	0	0	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חנייה תתוכנן בתחום המגרש וע"פ תקן חניה בתוכנית מתאר שדרות או תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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 לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.3**איחוד וחלוקה**

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

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

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, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינייה 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.

6.6**תשתיות**

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, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

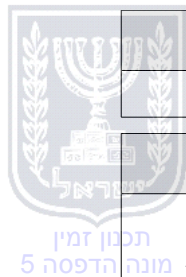
סוג קו חשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'



6.6	תשתיות
	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' 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. ניקוז: שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש 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. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	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."



6.9	הנחיות מיוחדות
	הנחיות משרד הבריאות לתכנון מבני מגורים משולבים במסחר א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התוכנית



611-0437715 לתכנית מס'

מס' הפרט 1301
מורד מנחם
זיוט אילן

בעל הקרקע

עורך התכנית