

609673

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0500348

נאות השקמה, שדרות

לשכת התכנון המהווית
מחוז דרים
07-08-2017
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שדרות
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית 90
אישור תכנית מס' 611-0500348
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 13 ביום 5/7/17
יו"ר הו"ר המתחא קיד/התעק

התכנון והבניה
20-08-2017
נתקבל

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו החלה בשכונת נאות השקמה בשדרות מוסיפה יח"ד למגרשים בהתאם לסעיף 8א(א)62 מוסיפה זכויות בהתאם לסעיף 15א(א)62 ומחלקת את זכויות בנייה החדשים בין המגרשים אשר סמוכים זה לזה, תוך שמירה על סה"כ הזכויות בתוכנית.

כתוצאה מכך תרד הצפיפות במגרשים.

תכנית זו מתקנת טעות סופר בתוכנית הראשית 33/303/02/7 ובתכנית בסמ"ק מס' 611-0462796 אשר בהן נכתב בטעות כי זכויות הבנייה מתחת לקרקע יחושבו לפי 50% למגרש במקום - לפי 50 מ"ר ליחידת דיור צמודת קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נאות השקמה, שדרות
		מספר התכנית	611-0500348
1.2	שטח התכנית		74.527 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		א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (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	160812
	קואורדינאטה Y	605171

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מסברי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3209	לא מוסדר	חלק	29-36, 44, 50	40, 47-48, 51
3210	לא מוסדר	חלק	35-38, 43	48-49

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
611-0462796	החלפה		7404	1668	20/12/2016
33 / 303 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 33 / 303 / 02 / 7 ממשיכות לחול.	6008	210	22/10/2009

הערה לטבלה:

33/303/02/7 - תוכנית זו כוללת תשריט איחוד שאושר בתאריך 12.7.16, שצורף לתיק התוכנית.

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: 1250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	08/02/2017	חגית אטלס	08/02/2017		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			אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@gmail.com
	מודד	לאוניד צ'רניאק	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 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. הוספת יח"ד
2. הוספת זכויות בנייה
3. חלוקת זכויות בנייה קיימים בין המגרשים.
4. שינוי בקוי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד למגרשים בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה, בהתאם לסעיף 62 א (א) 8.
2. הוספה של 500 מ"ר לכל מגרש - זכויות בנייה בהתאם לסעיף 62 א (א) 16.
3. העברת זכויות בנייה בין המגרשים תוך שמירה על סה"כ הזכויות בתוכנית בהתאם לסעיף 62 א (א) 6.
4. שינויי בקוי בנייה בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		74,527				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	652		+183	469	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	51,900		+5,000	46,900	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	5 - 1
מגורים ב'	150 - 157, 180, 182
שטח ציבורי פתוח	404 - 406

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
18.94	14,118	דרכים
79.14	58,982	מגורים ב'
1.92	1,427	שצפ
100	74,527	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.94	14,118.22	דרך מאושרת
79.14	53,982.38	מגורים ב'
1.91	1,426.51	שטח ציבורי פתוח
100	74,527.11	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בשטר זה תותר הקמת מבנה מגורים עד 9 קומות סה"כ
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	<p>מותרים מרתפים בתכסית של עד 50 מ"ר ליחידת דיור צמודת קרקע, לאחסנה ביתית, חניה מתקנים למיזוג אוויר, קירור או חימום, מתחת לקונטור הבית. גובה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 סנטימטר מעל פני הקרקע הסופית שמחוץ למרתף, וגובה הסופי לא יעלה על 2.2 מטר מפני רצפת המרתף. תינתן אפשרות לפתיחת חלונות</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומתקני מישחק, שבילי הולכי רגל, מהקני ספורט פיסול סביבתי ומרצפים. לא תותר בשטח התקנת מגרש חניה, למעט מתקנים צ'בוריים המוזכרים בהגדרת "מתקני תשתית" ו"מתקני דרך" כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. לרבות: קיר, קיר תומך, סוללה, חפיר ומעביר מים.</p> <p>על א"י האמור לעיל, תותר הקמת מתקנים טכניים תת-קרקעיים בשטח שלא יעלה על 2% משטח השצ"פ ולא יגדל מ-500 מ"ר מצטבר לכל המתקנים, כגון תחנת טרנספורמציה או חדר תקשורת במבנה, מקלטים ציבוריים או מאגרי מים, בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת שתאושר על ידי הועדה המקומית, ולתוכנית פיתוח אדריכלי שתאושר על ידי המהנדס היועדה המקומית לכל אתר. במסגרת התוכנית יובטח שילוב המבנה בפיתוח הגנני באתר ואי.חסימת מעברים נדרשים להולכי רגל.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב. בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 לרבות מתקני תשתית כמוגדר בסעיף הנ"ל לפיתוח גנני.</p>
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	9		39		(1)		972.64	3525.3		150	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	9		47		(1)		1091.12	4474.77		151	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	9		92		(1)		2274.08	6632.32		152	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	9		100		(1)		2630	7538.73		153	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	9		27		(1)		630	2139		154	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	9		49		(1)		1248.58	3947.17		155	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	9		98		(1)		2497.17	7393.84		156	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	9		102		(1)		2473.13	8354.53		157	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	9		49		(3)		1325	3947.17		180	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	9		49		(3)		1273.28	3947.17		182	מגורים ב'

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. תא שטח מס' 180 = בשטחו למגשרים 180+181 ותא שטח 182 = בשטחו למגשרים 182+183 בתוכנית 33/303/02/7
- ב. סך זכויות הבנייה בתאי שטח מס' 180 ו 182 שווים להיקפי הבנייה המאושרים מכח תכנית 611-0462796 בסמ"ק המאושרת
- ג. תכנית זו מתקנת טעות סופר בתוכנית הראשית 33/303/02/7 ובתכנית בסמ"ק מס' 611-0462796 אשר בהן נכתב בטעות כי זכויות הבנייה מתחת לקרקע יחושבו לפי 50% למגרש במקום - לפי 50 מ"ר ליחידת דיור צמודת קרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר ליחיד צמודת קרקע.

(2) ראה תשריט.

(3) 50 מ"ר ליחיד צמודת קרקע.

6. הוראות נוספות																
6.1	חניה															
	חנייה שתוכנן בתחום המגרש וע"פ תקן חניה בתוכנית מתאר שדרות או תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה															
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה															
	<p>א. היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים</p> <p>ב. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית- מט"ש שדרות.</p> <p>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.</p>															
6.3	פיקוד העורף															
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.															
6.4	תנאים למתן היתרי בניה															
	<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.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרו 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 עבודת הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרו כדין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון הת-קרקעי לרבות תכנון הרמכות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>ד. סיכונים סיסמיים:</p> <p>* 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.</p> <p>* 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>															
6.5	תשתיות															
	<p>מערכת החשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים רמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">סוג קו חשמל</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">מרחק מתיל חיצוני</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td style="text-align: center;">3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">5 מ'</td> <td style="text-align: center;">6 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> </tr> </table>	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'	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	35 מ'
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'	20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	35 מ'														

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 ר"ב הגשם היורד בתחומן, 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 בא"ור החניה.</p>

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות רתוספת השלישית בחוק.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי 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
------------	---------------------

מייד עם אישורה.