

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0546507

מגרשים 107, 209 שכונה מערבית שדרות

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

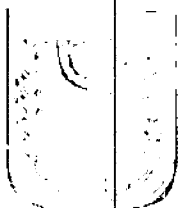
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

יצרת מסגרת תכנונית לקביעת קוי בנין חדשים.
קביעת גובה קומת המרתף מ- 2.2 ל- 2.40 מ'.
תוספת שטח עד 7% או 50 מ"ר הגדול מבניהם ולא יותר מ- 175 מ"ר.
שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שאישרה המחוזית, סך השטח הכולל לבניה בכל ייעוד לא יגדל ביותר מ- 50%.
כל השמושים, התכליות והוראות הבניה יהיו על פי תכנית מס' 123/03/21.



תוכנית זמין
מונה הדפסה 8



תוכנית זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגרשים 107, 209 שכונה מערבית שדרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

611-0546507

מספר התכנית

1.025 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינטה X 160803

קואורדינטה Y 603247

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 107, 209 שכונה מערבית שדרות.

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		209	
שדרות		107	

שכונה שדרות שכונה מערבית שדרות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
599	מוסדר	חלק		2
600	מוסדר	חלק		8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
123 /03 /21	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 123/03/21 ממשיכות לחול.	6669	546	07/10/2013

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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	רקע		1	17/06/2017	יוסף אבו ג'בר	17/06/2017	טבלת תאי שטח	כן
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	09/01/2018	יוסף אבו ג'בר	09/01/2018	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נליה אבאיב		שדרות	שדרות	(1)	107			
	פרטי	אברהם אביאב		שדרות	שדרות	(1)	186			
	פרטי	אולגה חנוכייב		שדרות	שדרות	(2)				
	פרטי	סעדיה חנוכייב		שדרות	שדרות	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הרקפת 186/1 שדרות.

(2) כתובת: רחוב טרומפלדור 3/4 שדרות.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

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	יוסף אבו ג'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(2)	36	08-6441170	08-6441170	negev_medid dot@walla.co

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: רח' ש.י. עגנון 6/36 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תבנית זמין
הדפסה 8

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

קביעת קוי בנין וגובה מרתף במגרשים 107,209 שכ' מערבית שדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין למגרשים 107,209. קדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ', אחורי מ- 4 ל- 3 מ' וקוי בנין צדדיים מ- 3 ל- 2 מ' כמסומן בתשריט מצב מוצע על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

קביעת גובה קומת המרתף מ- 2.2 ל- 2.40 מ' על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5, שינוי הוראות בדבר עיצוב א
62 א(א) 16 תוספת שטח עד 7% או 50 מ"ר הגדול מבניהם ולא יותר מ- 175 מ"ר בכל תא שטח 107,209.

יגדל ביותר מ- 50% לכל מגרש 107,209.

כל השמושים, התכליות והוראות הבניה יהיו על פי תכנית מס' 123/03/21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
209,107	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,025	מגורים א'
100	1,025	סה"כ

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,024.99	100
סה"כ	1,024.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין תותר בנית מבני מגורים אחד במגרש, יח"ד אחת במגרש גובה עד 9.5 לגג שטוח ו- 11 מ' לגג משופע. מ' 2 קומות + מרתף, שטח שירות יכללו מרתף וסככת רכב. מרתף: עד 50 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.40 מ', תהיה כניסה למרתף מבחוץ, קונטור הרתף יהיה בגודל הקומה שמעליו, תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.20 מ' מעל פני הקרקע המתוכנן. סככה לרכב: עד 30 מ"ר לכל יח"ד, גובה מירבי עד 2.20 מ', קווי בניין דצצי ואחורי 0.0. יותר נייד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת (בקומת מרתף) באישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר בניה מעבר לקווי הבניין למעט: חניות מקורות, גדרות, מתקני אשפה, גז, שערי כניסה. חומרי גמר, מתקנים על הגג.
ב	הוראות פיתוח חובה להקים גדר בכל מגרש ומגרש כדלקמן: בחזית הפונה לרחוב במפגש שני מגרשים ייבנה עמוד אבן בנדבכים מכל צדיו במידות 30/30 ובגובה 1.30 מ' מעל מפלס המגרש הגבוה בין השניים. כל צידי האבנים החשופים יהיו מסותתים בין העמודים תוקם גדר בגובה תקני של גדר בטיחות, מסורגי פלדה אנכיים בדוגמא תשאור בהיתר הבניה. יותר שילוב קירות פיתוח מאבן בנדבכים. בגבול עם שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים, הגדר תהיה מסורגת או רשת מרותכת, הכל באישור מהנדס הועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קדמי
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי		שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה								
מגורים א'	מגורים א'	107	497	190	50	(1) 100	68.41	50	1	11 (2)	2	1	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	מגורים א'	209	527	190	50	(4) 100	64.51	50	1	11 (5)	2	1	(3)	(3)	(3)

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) קומת מרתף. תוספת שטח על פי סעיף 62א(א) 16 ב- 50 מ"ר..
- (2) 11 מ' לגג רעפים, 9.5 לגג שטוח..
- (3) כמסומן בתשריט..
- (4) לקומת מרתף, תוספת 50 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 16..
- (5) 11 מ' לגג משופע, 9.50 מ' לגג שטוח..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

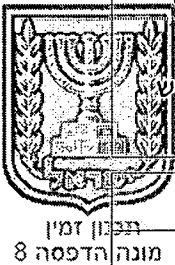
6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועל פי תוכנית מס' 123/03/21.	6.1
6.2 עתיקות - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות. מונה הדפסה 8	6.2
6.3 חניה החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.	6.3
6.4 חלוקה ו/ או רישום רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.	6.4
6.5 חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. ----- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל -----/-----/----- 2.25 מ' -----/-----/2 מ'----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/-----/5 מ'----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/-----/9.5 מ'----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) ----- באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.	6.5

6.5	חשמל
	לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 10 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.



6.6	ניקוז
	" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".



6.7	פיקוד העורף
	פרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות לעת הוצאת היתר בניה.

6.8	תשתיות
	- מים ? חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחתם. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רשדות. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.

6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



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

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2	מימוש התכנית
	10 שנים מיום אישורה.



דוח תאי שטח לתכנית - 611-0546507		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
190	דרך מאושרת	1001
497	מגורים א'	107
32	דרך משולבת	1101
528	מגורים א'	209
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 1247		סה"כ תאי שטח - 4

