

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0740183

האורנים 3 שדרות

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נקודתית בחלקה 23, רח' האורנים 3 שדרות.
מטרת התכנית להסדיר קווי בניין, הגדלת תכסית ותוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	האורנים 3 שדרות
ומספר התכנית		

מספר התכנית	611-0740183
-------------	-------------

שטח התכנית	0.519 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

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	162058
קואורדינאטה Y	603375

1.5.2 תיאור מקום

גוש 2640 חלקה 23.

חלקה לבנית צמוד קרקע בשכונת נאות אשכול הוותיקה.

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	אורנים	3	

שכונה נאות אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2640	מוסדר	חלק	23	

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
2 /101 /02 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /02 /101 ממשיכות לחול.	2647	2155	27/07/1980



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				אבירם דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבירם דותן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב חלקית	1: 250	1	25/03/2019	אבירם דותן	10: 50 25/03/2019		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 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ג'ק אמויאל			שדרות	(1)		050-3440006		
	פרטי	דינה אמויאל			שדרות	(1)		050-3440006		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האורנים 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'ק אמויאל			שדרות	(1)		050-3440006		
פרטי	דינה אמויאל			שדרות	(1)		050-3440006		

(1) כתובת: האורנים 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 5

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		02-5456158		a- darom@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4.

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	אבירם דותן	27988508		כפר סבא	(1)		073-7873868		as@as-arc.com
מודד	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	(2)		053-7201536		

(1) כתובת : טרומפלדור 6.

(2) כתובת : חוחית 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 קווי בניין צידי ואחורי, הגדלת תכסית, ותוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בניין צידי למזרח ומערב כמופיע בתשריט.

2. הקטנת קו בניין אחורי לדרום כמופיע בתשריט.

3. הגדלת תכסית בניה בקומת הקרקע מ-30% ל-60% סה"כ.

4. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר כשטח עיקרי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין עילי		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	519	מגורים א'
100	519	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	519.18	מגורים א'
100	519.18	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
שטח למגורים קומה אחת או קוטג'	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	1	בניה צמודת קרקע	519	516	257.6 (1)	22 (2)	279.6	53.87	60	1	2 (3)	(4)	(4)	(4)	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% שטח עיקרי מותר בכל הקומות+50 מ"ר עיקרי..

(2) ממ"ד 14 מ"ר+ מחסן 8 מ"ר..

(3) קרקע+קומה ראשונה.

(4) כמופיע בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.2**חשמל**

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. למעט שנאים קיימים.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת בחשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 לבניין, פרט לבניינים המותרים לשטח למעבר קווי החשמל מציר הקו מהתיל הקיצוני
- א. קו חשמל מתח נמוך 2.25 מ' 2.00 מ'
- ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו.
בשטח בנוי 6.50 מ' 5.00 מ'.
בשטח פתוח 8.50 מ'.
- ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
בשטח בנוי 13.00 מי 9.50 מ'
בשטח פתוח 20.00 מ'.
- ד. קו חשמל מתח על
מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו מציר הקו 35 מ'
- ה. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שנוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שנוי הייעוד כאמור.
- ו. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.

6.3**ניהול מי נגר**

15% משטח המגרש יושארו נקיים מכל ריצוף או בניה, כך שיתאפשר חלחול מים לתת הקרקע. מי נגר הגולשים מהמגרשים ינוקזו אל שטחים ציבוריים פתוחים ככל הניתן.

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש.
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון

6.4 פיקוד העורף	6.4
התגוננות אזרחית.	
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	6.5
הספקת מים, ניקוז, ביוב ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר ולשכת הבריאות המחוזית.	
6.6 היטל השבחה	6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 189 א,ב.	

7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו - תוך 5 שנים.	