

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0734830

מגרש 149 המגנים שדרות

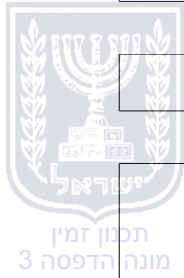
מחוז דרום

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 נקודתית למגרש 149 ברחוב המגינים שדרות.
מטרת התכנית להסדיר קווי בנין, הגדלת תכסית, תוספת זכויות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מגרש 149 המגנים שדרות
ומספר התכנית		

מספר התכנית	611-0734830
-------------	-------------

שטח התכנית	0.545 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) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 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 160893
 קואורדינאטה Y 604030

1.5.2 תיאור מקום

גוש : 1881 חלקה : 37
 מגרש : 149 שכונת נאות המייסדים 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	המגינים	15	

שכונה נאות המייסדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק		37

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
59 / 21 / במ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 / במ' 59 ממשיכות לחול.	3923	55	19/09/1991



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	1: 250	1	10/03/2019	אבירם דותן	10: 40 14/03/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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	יואל בר חן			שדרות	(1)		052-6096407		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המגנים 15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל בר חן			שדרות	(1)		052-6096407		

(1) כתובת: המגנים 15.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מ.מ.י מ.מ.י		מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		073-7873868		

(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	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	(2)		08-6552099		h_negev@netvision.net.il

(1) כתובת: טרומפלדור 6.

(2) כתובת: שד' יצחק רגב 37.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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**

תכנית נקודתית למגרש 149 ברחוב המגינים שדרות.
מטרת התכנית להסדיר קווי בנין, הגדלת תכסית, תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בניין אחורי לדרום כמסומן בתשריט מצב מוצע .
2. הקטנת קו בניין קידמי למערב 4 מ' במקום 5 מ'.
3. הקטנת קו צידי למזרח כמופיע בתשריט מצב מוצע.
4. הגדלת תכסית בניה בקומת הקרקע מ-35% ל- 50% סה"כ.
4. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר כשטח עיקרי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	545	100
סה"כ	545	100

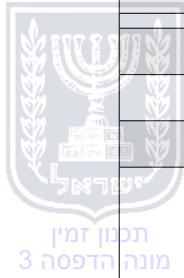
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	544.83	100
סה"כ	544.83	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
אזור בני ביתך (מבנה חד משפחתי)	
הוראות	4.1.2
א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה - גובה מירבי למבנה עם גג שטוח - 7.0 מ'. - גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע - 8.5 מ'. - הגובה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.	
ב הוראות בינוי מבני עזר: לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים למעט סככה למקום חניית רכב פרטי אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה קלה ללא קירות במידות 5.0X3.0 מ'.	
ג הוראות בינוי תותר הקמת מתקנים לצורך אספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים הגובל עם הרחוב. מעבר ציבורי או דרך משולבת.	
ד קווי בנין קו בניין קדמי: כמסומן בתשריט, 3 מ' לדרך משולבת. קו בניין צידי: המרחק בין שני הבתים הגובלים זה לצד זה, לא יפחת מ-3.4 או 0 עם קיר משותף. במגרשים שצדם הארוך פונה לכביש - קו בניין צידי יאפשר בית ברוחב 7.3 מ' כמסומן בתשריט. קו בניין אחורי: 5.0 מ'. קווי בנין למגרשים פינתיים: כמסומן בתשריט.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
						עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	50		268 (1)	400	545	בנה ביתך	1	מגורים א'	מגורים א'
(4)	0	(3)	3	2											

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) קיים 218 + 50 מ' מוצע..
- (2) 7.0 מ' גג שטוח
- 8.5 מ' גג משופע.
- (3) כמופיע בתשריט מצב מוצע.
- (4) קו בנין קדמי הפונה לצפון 5.0 מ'.
- קו בנין קדמי הפונה מערב 4.0 מ'..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. כל החניות על פי תקן חניה - בגבולות המגרש.
- ב. מגרשים 3010, 3050 ישמשו מגרשי חניה פרטיים למגרשי המגורים הגובלים ומקומות החניה יוקצו באופן יחסי למס' יח"ד שבכל אחד ממגרשים אלה.
- ג. יותר מעבר רכב בשטחי חניה פרטיים של בתים משותפים על גבול משותף בין שני מגרשים הצמודים זה לזה.
- ד. תקן החניה על פי הוראות תכנית המתאר שדרות.

6.2**חשמל**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת חשמל במתח עליון תהיה עילית. רשת החשמל נמתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית. רשת החשמל נמתחים גבוה ונמוך תתואם עם חברת החשמל. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה. רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מורחק מציר הקו :

קו חשמל מתח נמוך 3-5 מטר

קו חשמל מתח גבוה 22 קו 6 מטר

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו נקיים או 20 מטר

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו נקיים או 35 מטר

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי גפן וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת נבמרחקים המפורטים לעיל הקווים העילים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מיס, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת,



6.2	חשמל
	הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בעמ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה ובהתאם לתכנית ברת תוקף. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים או במגרשים אשר יועדו לשם כך.

6.3	מקלטים
	מקלטים ציבוריים יבנו במגרש שיעודו ש.צ.פ. המקלטים יהיו עיליים לשימוש דו - תכליתי לפי הנחיות ראשות הג"א. קווי בנין על פי המסומן בתשריט. במקלטים יותרו שימושים ציבוריים כגון : הפעלת כיתות גן ילדים, מועדונים, מעונות יום, בתי כנסת, פעולות מתנ"ס וכדומה.

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפי סעיף 188 ב ולחזק 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
-----	--------------

	מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום החלתה.
--	-------------------------------------

