

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0783720

סמ' האלונים מגרש 236 שכונה מערבית שדרות

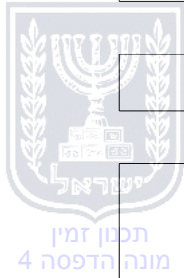
מחוז דרום

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 במגרש 236 המיועד למגורים בשכונת רבין שדרות .
מטרת התכנית הגדלת זכויות בניה למגורים, עבור מגרש 236 בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

סמ' האלונים מגרש 236 שכונה מערבית שדרות

מספר התכנית 611-0783720

1.2 שטח התכנית 7.782 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), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 160537

קואורדינאטה Y 604738

1.5.2 תיאור מקום

קוטג' טורי בשכ' מגורים מערבית, שכ' רבין.

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	סמ האלון	9	

שכונה שכונת רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק		14, 39, 47

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
115 /03 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 115 /03 /21 ממשיכות לחול.	5213	3717	06/08/2003



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	רקע	1: 250	1	22/08/2019	אבירם דותן	12: 15 22/08/2019		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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	ולדיסלב גדמילוב			שדרות	(1)		052-6401193		
	פרטי	ילנה גדמילוב			שדרות	(1)		052-6401193		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : משעול אלונים 9.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ולדיסלב גדמילוב			שדרות	(1)		052-6401193		
פרטי	ילנה גדמילוב			שדרות	(1)		052-6401193		

(1) כתובת : משעול אלונים 9.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		054-6566301		

(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
	עורך ראשי	אבירם דותן	27988508		כפר סבא	(1)		054-6566301		as@as-arc.com

(1) כתובת : טרומפלדור 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

תוספת זכויות למגורים בבניה רוויה במגרש 236, לטובת תוספת בניה בקוטג' מגורים טורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א) 16

2. הגדלת תכסית מ-28% ל-40%, לפי סעיף 62א(א) 5.

3. שינוי קו קדמי כמופיע בתשריט מצב מוצע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

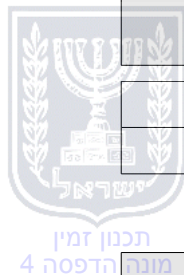
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	7,779	100
סה"כ	7,779	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	7,782.95	100
סה"כ	7,782.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בניה רוויה וצמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכליות מותרות : מגורים בלבד, יותר הקמת מבנים בני 3 קומות ע"ג קומת הקרקע ללא קומת עמודים. תותר בנית קומה נוספת בתנאי יצירת דירת יידופלקסיי בקומה שלישית ורביעית. לא תותר כניסה ליחיד מקומה רביעית. הקומה העליונה תהיה מקורה בגג רעפים ובתנאי ששיפוע הגג יהיה עד 25 מעלות. בבניינים שלא נבנו בהם דירות יידופלקס" מראש, תותר הסבת הקומה השלישית לבנית דירות יידופלקסיי לקומה נוספת ובתנאי הגשת תכנית בינוי מחיבת כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית. על תכנית זו להבטיח את שלמות חזית הבנין, שמירת אחדות בביצוע ועמידה בלוח זמנים מוסכם, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור הועדה המקומית. בחזית קומת הקרקע יותר להקצות חצר פרטית צמודה לדירת קרקע עם "הפרדות" בין חצר לחצר באמצעות גדר רשת בגובה 1.10 מ' מפני קרקע סופית.
ב	עיצוב אדריכלי על אזור זה יחולו הוראות עיצוב ארכיטקטוני לשמירת חזות סביבתית נאותה. א. חובת גגות רעפים "בקומת דופלקס" עליונה על שטח בנוי עד 60 מייר. ב. כל הרעפים מחרס בגוון "טרה קוטה" בלבד. ג. מסתור חזותי למתקן קולטי השמש והצנעת דוודים בחלל הגז. ד. מסתורי כניסה ע"י אלמנטים מתועשים מחוררים עפ"י דגם אחיד באישור הועדה המקומית. ה. מזגנים : לא תותר התקנת מזגני חלון אלא מזגנים מפוצלים, תוך הצנעת המדחס מאחורי מסתור. ו. גמר חוץ לקירות הבתים בטיח מותז דק או חלק תוך שילוב אריחי קרמיקה בחזית הפונה אל הרחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים ג'	מגורים ג'	1	קוטג' טורי	7782	6620 (1)	810	7430	40	54 (3)	3 (4)	(5)	(5)	(5)	קדמי (5)

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) א.תוספת 500 מ"ר. ב.בקומה שלישית ניתן לבנות יח' דיור דו-מפלסית, "דו-פלקס" בתוספת 30 מ"ר ברוטו בקומה עליונה..
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח מרתף בנוי לא יעלה על 8% משטח קומת הכניסה..
- (3) אושרו לבניה בהיתר 57 יח"ד..
- (4) סה"כ גובה מגורים ג' עם קומה דו-מפלסית יגיע ל- 4 קומות. במגרש שיפועי תותר תוספת שטח קומת עמודים בגובה 2.20 מי שלא יעלה על 15% משטח הקומה, הכולל שטח מרתף בנוי שלא יעלה על 8% משטח קומת הכניסה..
- (5) כמופיע בתשריט מצב מוצע..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
6.3	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

6.3	חשמל
	לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, 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.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו. 2. באזורי מגורים ג' ו-א' בניה טוריות יוגשו תכניות בינוי לאישור הוועדה המקומית.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש התכנית כ-5 שנים.

