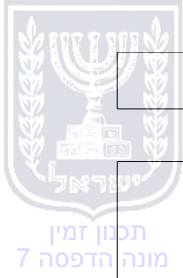


הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0892109

שינוי הנחיות וזכויות בניה באזור מגורים א' בשכונת כלניות בשדרות



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

התכנית משנה קווי בניין ל-227 מגרשים ביעוד מגורים א' שנקבעו בתכנית 21 / 02 / 101 / 35, שכן קווי הבניין שנקבעו בתכנית התקפה אינם מאפשרים לנצל את מלוא זכויות הבניה במגרש. כמו כן, מוסיפה למגרשים אלה זכויות בנייה בסך 50 מ"ר ומוסיפה אפשרות לבניית מחסן בשטח של עד 12 מ"ר ומגדירה הוראות בינוי למחסנים ולבריכות שחייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי הנחיות וזכויות בניה באזור מגורים א' בשכונת כלניות בשדרות

מספר התכנית 611-0892109

1.2 שטח התכנית 415.363 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) א (2), 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	161827
קואורדינאטה Y	604513

1.5.2 תיאור מקום

שכונת כלניות ממוקמת באזור הצפוני של העיר שדרות. התכנית חלה על מגרשים 1-242 ביעוד מגורים א', שנקבעו בתכנית 21/02/101/25.

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

כלניות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1882	מוסדר	חלק		103, 105, 115, 117, 119
2480	מוסדר	חלק		137-138, 141-142, 145-146, 148, 151-152, 155-156, 167-168, 180
2990	מוסדר	חלק	8-151, 153-182	152
2991	מוסדר	חלק	6-8, 10-57, 66-99, 101-109, 112, 114, 116-119, 122-123, 125-134	9, 58-65, 100, 113, 115, 121, 124
2992	מוסדר	חלק	39	7, 28, 41

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2012	1836	6354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 /02 ממשיכות לחול.	שינוי	35 /101 /02 /21



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר ביזנסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר ביזנסקי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6892501	08-6614030	arie@sderotec.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6892501	08-6614030	arie@sderotec.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	מאיר ביזנסקי	22872		חיפה	מגידו	6	04-8385716	04-8372355	Office@bizansky.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בניה, שינוי קווי בניין והוראות בינוי באזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין במגרשים ביעוד מגורים א', על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה:

- קו בנין קדמי יהיה 4.0 מ' במקום 5.0 מ'

- קו בנין צידי יהיה 2.1 מ' במקום 3.0 מ'

- קו בנין אחורי יהיה 2.1 מ' במקום 5.0 מ'.

ב. תוספת זכויות בניה בסך 50 מ"ר למגרשים ביעוד מגורים א', מתוכם תינתן אפשרות לבנין מחסן בשטח שלא

יעלה על 12 מ"ר בהתאם להנחיות הבינוי, על פי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התכנון והבניה.

ג. קביעת הוראות בינוי למחסן במגרשי מגורים א', על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

ד. קביעת הוראות בינוי לבריכות שחיה באזור מגורים א', על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

ה. שינוי תכסית מ-40% ל-60% באזור מגורים א', על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

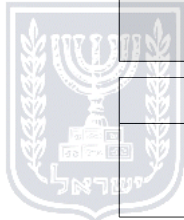


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד מתכנית קודמת (21 / 02 / 101 / 35)	626,000	100
סה"כ	626,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	415,363.58	100
סה"כ	415,363.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים יהיו בהתאם לאזור מגורים א' בתכנית התקפה 21 / 02 / 101 / 35.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>במגרשים ביעוד מגורים א' יחולו הוראות הבינוי שאושרו בתכנית 21 / 02 / 101 / 35. בנוסף, תותר בניין מחסן בקו בנין אחורי 0.0 על פי ההוראות שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המחסן לא יעלה על 12 מ"ר. 2. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש המגורים נשוא הבקשה. 3. חומרי הגמר של המחסן יהיו בהתאם לחומרי הגמר של בית המגורים.
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>במגרשים ביעוד מגורים א' תותר הקמת בריכת שחיה על פי ההוראות שלהלן ובכפוף לכל דין:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא יותרו בבריכה שימושים מסחריים. ב. קוי הבנין לבריכה, כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה, יהיו 60 ס"מ בכל חזיתות המגרש. ג. הבריכה תהיה פתוחה ותיאסר כל בניית קירות ותקרות, למעט המפורט בסעיף זה ולמעט פרגולות ובתאם לתקנות לבניית פרגולה. ד. תותר הקמת מבנה חדר מכוונת כמבנה נפרד, ובתנאי שכל המבנה יהיה תת קרקעי. המבנה ייחשב במניין השטחים כשטח שירות. ה. במקרה ובריכה תמוקם בקומת עמודים, יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה. ו. אמצעי בטיחות - <ol style="list-style-type: none"> 1. שפת הבריכה תרוצף ברצועה שרוחבה יהיה 60 ס"מ לפחות. 2. הבריכה, כולל משטח הריצוף מסביבה, תגודר בכל כיווניה באופן רציף ומלא ויהיה שער כניסה עם אפשרות לנעילה לאזור הבריכה. 3. גובה הגדר ההיקפית יהיה 1.5 מ' לפחות, מדוד מהמפלס הגבוה ביותר בחצר. ז. אמצעי הבטיחות הנ"ל יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. כל בקשה להיתר בניה תובא לאישור משרד הבריאות ותותנה באישור יועץ בטיחות.
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>קווי הבניין למגורים א' שנקבעו בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מתכנית. לא תינתן הקלה נוספת בקווי הבניין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש / בניין מקום	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
4	2.1	2.1	2.1	1	2	(4) 7.5	1	60	(3) 50	(2) 45	(1) 230	250	מגרשים 1-101, 103-122 124-210	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	2.1	2.1	2.1	1	3	(4) 11	8	60	(3) 400	(2) 360	(1) 1250	250	מגרש 211	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	2.1	2.1	2.1	1	3	(4) 11	6	60	(3) 300	(2) 270	(1) 950	250	מגרש 212	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	2.1	2.1	2.1	1	3	(4) 11	5	60	(3) 250	(2) 225	(1) 800	250	מגרשים 213-216 222	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	2.1	2.1	2.1	1	3	(4) 11	2	60	(3) 100	(2) 90	(1) 350	250	מגרש 217	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	2.1	2.1	2.1	1	3	(4) 11	3	60	(3) 150	(2) 135	(1) 500	250	מגרשים 218-219 223-224	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	2.1	2.1	2.1	1	3	(4) 11	4	60	(3) 200	(2) 180	(1) 650	250	מגרשים 220-221	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	2.1	2.1	2.1	0	6		18	60		(2) 450	(1) 2120	250	מגרשים 238-242	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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) ניתן יהיה להמיר שטח מחסן עד 12 מ"ר לשטח שירות.
- (2) 30 מ"ר ליח"ד מיועדים לשתי חניות מקורות. לא ניתן להסב שטחי חניה לשטחי שירות אחרים. ניתן יהיה להעביר שטחי שירות למפלס שמתחת למפלס 0.0.
- (3) שטח השירות מיועד לצרכי בניית מרתף בלבד.
- (4) גובה המבנה אינו כולל את גג הרעפים אם קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה לאזור מגורים א' - מגרשים 1-242 - יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית 35/101/02/21.

ב. במגרשים בתחום תכנית זו (אזור מגורים א'), בהם אושרה תוספת זכויות בהתאם לסעיף 62א(א)(16)א(2) לחוק (בתכנית בסמכות מקומית או בהקלה), תקוזז התוספת שאושרה כאמור מהתוספת המותרת בתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי ובכפוף להגשת בקשות להיתרי בניה על ידי בעלי הזכויות במגרשים.

