

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0938290

מגרש מס' 16, שכונת האחוזה שדרות.

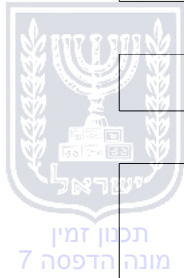
מחוז

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

תוכנית זו החלה במגרש למגורים בשכונת האחוזה בשדרות מוסיפה זכויות בנייה מעל ומתחת לקרקע, מעדכנת קווי בניין ואת הוראות הבינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 16, שכונת האחוזה שדרות.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-0938290

מספר התכנית

1 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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 160427

קואורדינאטה Y 605218

1.5.2 תיאור מקום

רח' האחוזה 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			

שכונה שכונת האחוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2811	מוסדר	חלק	17	

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
33 /101 /02 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /21 /33. הוראות תכנית 33 /101 /02 /21 תחולנה על תכנית זו.	6377	2594	15/02/2012



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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/01/2021	חגית אטלס	00: 43 12/01/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/07/2021	חגית אטלס	20: 49 11/07/2021	תשריט מצב מאושר	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עמוס חורי			שדרות	(1)		08-6891212		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צהל 33.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמוס חורי			שדרות	(1)		08-6891212		

(1) כתובת: צהל 33.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אטלס	277759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@gmail.com

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

הוספת זכויות בנייה מעל ומתחת לקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת של 7% המהווים 70 מ"ר סה"כ מבוקש 320 מ"ר הבהתאם לסעיף 62 א (א) 16.
- ב. תוספת של 80 מ"ר לשטחים מתחת לקרקע סה"כ מבוקש 130 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א (א) 15.
- ג. שינוי בהנחיות בינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) 5.
- ד. שינוי בתכסית הבנייה בהתאם לסעיף 62 א (א) 9.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,000.1	100
סה"כ	1,000.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה תותר הקמת מבנה יחידת דיור צמודת קרקע בבית חד משפחתי.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

- א. גובה בניה : גובה מרבי למבנה עם גג שיפועי 8.5 מ' מדוד מפני אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת כנען זמין מונה הדפסה 7
- חזית המגרש . גגות משופעין יהיו בכיסוי רעפים בלבד.
- ב. מחסנים : לא תותר הקמת מחסן בודד אלא כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי, עם גישה מהחצר , בקו בניין "0" במסגרת שטחי השירות המותרים.
- ג. גידור : יבוצע לפי תכנית בינוי ופיתוח המוגשת ע"י יזם זו באישור הועדה המקומית.
- ד. חניה לרכב תהיה בתחומי המגרש , בהתאם לתקן ארצי.
- ה. תותר הקמת חניה מקורה בתנאי שהחניה תוקם בפינת המגרש על קו בנין 0 ובהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר. ניקוז גג החניה יוסדר לכוון המגרש עצמו, ולא אל קו מגרש השכן.
- ו. תותר הקמת מעלית שירות בקו בניין צדדי של 1 מ'.
- ז. תותר הקמת בריכת שחייה בקו בניין צדדי של 0.5 מ' בתיאום ואישור של יועץ בטיחות.
- ח. תותר הקמת פרגולה מבטון בחריגה של 40% מקו בניין צדדי ופרגולה קלה בקו בניין צדדי של 0.5 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים	16	1000	320	50		130 (1)	500	70	1	8.5	2	1	(2)	(3)	(4)	(4)

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) שטחי הבנייה ישמשו למטרות שרות בלבד.
- (2) ראה תשריט. + קו בנין 1 מ' עבור מעלית שירות..
- (3) ראה תשריט. + קו בנין 0.5 מ' עבור בריכה ופרגולה מבטון.
- (4) ראה תשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה ? 1965

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי 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. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי 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 במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :



חשמל	6.3
בשטח בנוי בשטח פתוח ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מ' 6.50 מ' 5.00 מ' 8.50 מ' 13.0 מ' 9.50 20.0 מ' 35.0 * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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 האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
פיקוד העורף	6.4
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.5
היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים: א. היתר בניה ינתן לאחר אישור תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. ג. סיכונים סיסמיים: * עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב	



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. * לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור. ד. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי מסחר לרבות בתי אוכל/מסעדות ילווה בנספח אקוסטי אשר יועבר לבדיקה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. בנספח האקוסטי יוצגו חישובים ויפורט האמצעים האקוסטיים הנדרשים לשם עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. ה. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית- מט"ש שדרות.

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------



7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישור התוכנית

