

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0990689

מגרש 189 קארו יוסף 9 שדרות

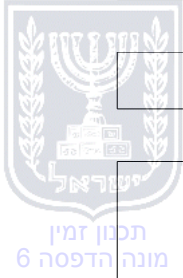
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו החלה על מגרש מגורים בשכונת בן גוריון בשדרות מוסיפה 50 מ"ר לזכויות הבנייה העיקריות מעל הקרקע ומעדכנת קו בניין אחורי ל 1.0מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 189 קארו יוסף 9 שדרות

מספר התכנית 611-0990689

1.2 שטח התכנית 0.435 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16), 62א (א) (4)

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	162755
קואורדינאטה Y	604496

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדרות - כל תחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	קארו יוסף	9	

שכונה בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2939	מוסדר	חלק	31	

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

שדרות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
120 /02 /21	החלפה		5563	4568		09/08/2006



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	20/06/2021	חגית אטלס	20: 53 20/06/2021		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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מיכל גור			שדרות	קארו יוסף (1)	9			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת בן גוריון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל גור			שדרות	קארו יוסף (1)	9			

(1) כתובת: שכונת בן גוריון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	(1)	51	077-5307040		Hagit.arc@g mail.com

(1) כתובת: שדרות ירושלים 51 אשקלון.

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 מעל הקרקע
שינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 50 מ"ר, מבוקש 230 במקום 180 עבור שטחים מעל הקרקע, בהתאם לסעיף 62א (א) (16)
2. שינוי בקו בניין אחורי מ 3 מ' ל 1.0 מ' בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	189

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	435	100
סה"כ	435	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	435.04	100
סה"כ	435.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת יחידת מגורים חד משפחתית צמודת קרקע דו קומתית + מרתף.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. חניה - תתוכנן בתוך המגרשים לפי תקן חניה ארצי. לכל מגרש תתוכנן חניה כפולה לשתי מכוניות. חניות אלו אפשר שתהיינה מסודרות זו מאחורי זו. תותר הקמת חנייה אחת בלבד בקו בניין צידי וקדמי "0" בהתאם לתכנית הבינוי בתנאי שזו תעוצב כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ותקורה בגג רעפים. מעל החניה השנייה תותר הקמת פרגולה בלבד. 2. גג המבנה יבוצע מרעפי חרס בגוון טרקוטה. מפלס הגג העליון יהיה לכל היותר 8.50 מ' ממפלס אבן השפה אשר מול הכניסה הקובעת לבנין. 3. קולטי השמש יבוצעו כחלק אינטגרלי מהגג ובמקביל למישור הרעפים. 4. קירות המבנה והמסד ימשכו באופן רצוף עד לקרקע. 5. תותר הקמת מרתפים. קשר פנימי בין המרתף למבנה העיקרי הינו מחייב אך ניתן לבנות למרתף כניסה חיצונית נוספת בתחום קווי הבניין. 6. לפחות 20% משטח חזיתות המבנים יחופו באבן טבעית או לבנים שרופות או בלוחות אבן מלאכותית דמוי כורכרית בלבד. 7. תחול חובת בניית מחסן ליחידת הדיור צמודת הקרקע. שטח מירבי למחסן יהיה עד 5 מ"ר והוא יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. הגישה למחסן תהייה מהגינה הצמודה ליחידת הדיור בלבד. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי "0". 8. מיקלוט ומיגון - יתוכננו ע"פ הוראות פיקוד העורף.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מבני בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי			גודל מגרש מוחלט		
1	(3) 5	(3) 1	(3) 5	(3) 3	1	2	8.5	1	(2) 55	310	80	(1) 50	230	435	189	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית קורות ועמודי בטון בקו הגזוזטראות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר סה"כ, מתוכם 20 מ"ר שירות לסככת חניה. יתרת שטחי השירות מעל הקרקע ישמשו למרחבים מוגנים, מחסנים, גגוני כניסה ועליות גג..

(2) תכסית המבנה בתכנית זו מוגדרת כהיטל שטח המבנה לרבות חניה מקורה על הקרקע..

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות****סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

שימור אתרים ארכיאולוגיים

בשטח התכנית כלולים אזורים המחויבים בבדיקה של רשות העתיקות (מתוחמים בתשריט בקו חום מקוטע) :

א. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולת מקדימות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינו בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אי רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חניה**

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

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

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

6.4**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. 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.

6.4

חשמל

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 תחנות 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:			
בשטח בנוי		5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח		8.50 מ'	
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:			
בשטח בנוי		9.50 מ'	13.0 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		20.0	
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'	

* 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

6.4

חשמל

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.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הוראות בדבר רדיוס מגן ב' :

- קוי הביוב יהיו מצינורות פוליאתילן רצוף מושחלים ומוצמדים בתוך צינורות פלדה עם עטיפה חרושיתית תלת שכבתית.

- תאי ביקורת יהיו טרומיים עם תחתית טרומית מבטון ביצור חרושתי כמקשה אחת עד לגובה 1 מ' , בתאים שעומקם גדול מ - 1.0 מ' יינתנו בחיבור בין החוליות אטמים מיוחדים חרושתיים אשר יתנו מענה מלא לאטימות התאים.

- החיבור בין הצינורות לתאים יאטם באמצעות מחברים מתאימים לרבות יציקות בטון מקומיות לאבטחת אטימות מירבית.

6.6

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

א. 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.

ב. סיכונים סיסמיים :

* עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

* לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

ג. אישור פקיד היעירות של קק"ל

6.8

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיד עם אישורה

