

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1029412

רח' אסירי ציון 2 שדרות

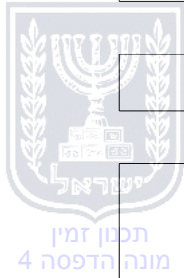
מחוז דרום

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

תוספת שטחי שירות מתחת לקומת הקרקע ועדכון קווי בניין.



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

שם התכנית	שם התכנית	רח' אסירי ציון 2 שדרות
ומספר התכנית		

מספר התכנית	611-1029412
-------------	-------------

שטח התכנית	0.525 דונם
------------	------------

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) (15), 62 א (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 161086

קואורדינאטה Y 604076

1.5.2 תיאור מקום

רח' אסירי ציון 2 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	אסירי ציון	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1896	מוסדר	חלק		7-9

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	פרק	תאריך
115 /03 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 115 /03 /21 ובאה במקומה.	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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/10/2021	חגית אטלס	16: 01 20/10/2021	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



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	אורלי ברכה			שדרות	(1)	2			
	פרטי	יגאל ברכה			שדרות	(1)	2			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אסירי ציון 2 שדרות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורלי ברכה			שדרות	(1)	2			
פרטי	יגאל ברכה			שדרות	(1)	2			

(1) כתובת: רח' אסירי ציון 2 שדרות.

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	27759		אשקלון	(1)	51	050-3744406		Hagit.arc@gmail.com
	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	(2)	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: שד ירושלים 51 אשקלון.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19 באר שבע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון 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 שטחי שירות מתחת לקומת הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 105 מ"ר לשטחים מתחת לקרקע סה"כ מבוקש 155 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א (א) 15.
2. החלפת הוראות תכנית מס' 115/03/21.
3. שינוי בקווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4).



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

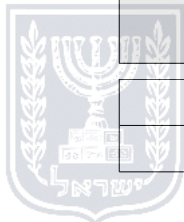
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	173

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	524.75	100
סה"כ	524.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	524.75	100
סה"כ	524.75	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מבנים ליחידות דיור צמודי קרקע בבניינים חד משפחתיים (בנה ביתך), עם קיר משותף ובתים טוריים ליחיד בנות שתי קומות. (קוטג')
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה בנייה: גובה מירבי למבנה עם גג שיפועי 8.5 מ' מדוד מפני אבן שפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש. גגות משופעים יהיו בכיסוי רעפים בלבד. ראה סעיף עיצוב ארכיטקטוני להלן. 2. מחסנים: לא תותר הקמת מחסן בודד, אלא, כחלק בלתי נפרד מהבנין העיקרי עם גישה מהחצר. 3. גידור: יבוצע לפי תכנית בינוי ופיתוח המוגשת ע"י יזם תכנית זו באישור הוועדה. 4. עיצוב ארכיטקטוני: על כל המבנים צמודי הקרקע בשיטת "בנה ביתך" לרבות בתים טוריים יחולו הוראות ביצוע חומרי גמר ודרישות מיוחדות, עיצוב ארכיטקטוני מיוחד. הוראות אלו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאים מיוחדים למתן היתר. להלן דרישות לעיצוב מיוחד באישור הוועדה המקומית. א. חובת ביצוע גגות משופעים מרעפי חרס שרוף, בגוון "טרה קוטה", לא יותרו רעפים בגוונים וחומרים אחרים. ב. חזיתות הבתים הפרטיים, בגמר טיח חלק ובגוון לבן שבור. ג. מסתור לקולט שמש ודוד מים חמים וכן פתרון למסתור תליית כביסה. ד. חניה לרכב מבניה בקונסטרוקציה קלה עם גג שיפועי בכיסוי רעפי חרס, ע"פ הנחיות מהנדס העיר לכל האתר באישור הוועדה המקומית. החניה תוקם בפינת המגרש על קו בנין "0", ניקוז גגו חניה יוסדר לכיוון המגרש העצמי ולא אל קו השכן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(1)	1	2	1	40	345	155		20	170	524.75	שדרות	173	מגורים א' מגורים א'

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) כמסומן בתשריט..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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.

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	
	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