

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1028547

מגורים במגרש מס' 1703, שכ' נאות השקמה, שדרות

דרום

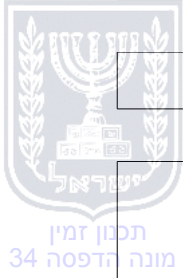
מחוז

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

התכנית מאפשרת הקמת 3 מבני מגורים בני 9 קומות ברח' נהר הירדן, שכונה נאות השקמה שנמצאת בצפון העיר שדרות על ידי שינויים הבאים:

- איחוד 4 מגרשי מגורים מס' 170-173 למגרש מגורים אחד מס' 1703.
- הגדלת מספר יח"ד מ- 72 ל- 93.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב 20% משטח של כל מגרש (הוספת 1404 מ"ר).
- שינויים נקודתיים בקו בניין קדמי מ- 7 מ' ל- 4 מ'.
- הגדלת מספר קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 5 ל- 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 1703, שכ' נאות השקמה, שדרות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-1028547

מספר התכנית

7.021 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

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (8)

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 161146

קואורדינאטה Y 605263

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכ' נאות שקמה, 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

שכונה

נאות שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3210	מוסדר	חלק	28-31	

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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
34 /101 /02 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /21 /101 /34. הוראות תכנית 21 /101 /02 /34 תחולנה על תכנית זו.	7770	7082		17/04/2018
33 /303 /02 /7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /303 /33 ממשיכות לחול.	6008	210		22/10/2009



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	29/12/2021	ורה ברוכיס	10: 15 15/06/2022	גליון חתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	2	21/03/2022	ורה ברוכיס	10: 23 15/06/2022	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	15/03/2022	יוסי כהן	09: 38 24/03/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/12/2021	נטליה ליפובצקי	08: 56 30/12/2021		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

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 עיריית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620271		

תכנון זמין
מונה הדפסה 34**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ג. בוסקילה עבודות בנייה בע"מ	נתיבות	ארזים	72			

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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	ורה ברוכיס	69484	א.ד. כהן בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6490730		diana@adcohen.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יוסי כהן	44534893	א.ד. כהן בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6490730		pnina.adcohen@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

איחוד 4 מגרשי מגורים ג' למגרש אחד, הגדלת זכויות בנייה, שינוי קווי בניין, הגדלת מספר יח"ד ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב 20% משטח של כל מגרש לפי סעיף 62א(א)(16):

- למגרש מס' 170 תוספת 342 מ"ר.

- למגרש מס' 171 תוספת 340 מ"ר.

- למגרש מס' 172 תוספת 342 מ"ר.

- למגרש מס' 173 תוספת 380 מ"ר.

2. איחוד מגרשי מגורים מס' 170 - 173 למגרש מגורים אחד מס' 1703 לפי סעיף 62א(א)(1).

3. הגדלת מספר יח"ד מ- 72 ל- 93 לפי סעיף 62א(א)(8).

4. שינויים נקודתיים בקו בניין קדמי מ- 7 מ' ל- 4 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).

5. הגדלת מספר קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 5 ל- 9 לפי סעיף 62א(א)(4).

6. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1703

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	7,020	100
סה"כ	7,020	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	7,020.84	100
סה"כ	7,020.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנים בעלי 9 קומות. - המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 2. שטח של חדר עגלות יהיה מינימום 10 מ"ר בכל בניין. 3. לובי כניסה לבניין יהיה בגודל מינימאלי של : - למבנה המכיל עד 20 יח"ד - 30 מ"ר, - למבנה המכיל מעל 21 יח"ד - 40 מ"ר, - תוכנית לובי כניסה תימסר לאישור מהנדס העיר. 4. נסיגה בקומה העליונה : קומה העליונה תבנה במקסימום 70% משטח הקומה מתחתיה, השאר מרפסת. 5. גגות המבנים יתוכננו בבחינת חזית 5 הכוללת פיתוח, גינון, ריצוף, תאורה וכו'. 6. חיפוי המבנה יהיה מחומרים קשיחים כגון : אבן, זכוכית, אלומיניום או שילוב ביניהם. חומר אחר יאושר מול אגף ההנדסה. 7. מותרים מרתפים בתכסית של עד 50 מ"ר ליח"ד צמודת קרקע, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אוויר, קרור או חימום, מתחת לקונטור הבית. גובהה פנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית שמחוץ למרתף, וגובהה הסופי לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפת המרתף. תינתן אפשרות לפתיחת חלונות.
ב	הוראות פיתוח 1. לבקשה להיתר בניה למגרש יצורף תוכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 250:1. תוכנית הפיתוח יתבסס על תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1, שיכלול הנחיות מפורטות לפיתוח המגרש ועיצוב חזיתות המגרש. בתוכנית הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש. 2. חיבורי מערכת תשתית מים, חשמל, טלפון, דלק, גז, וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. 3. מתקני גז, דלק וכו', ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרש ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתוכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות. 4. למירב דירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתוכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1. 5. מתקני אשפה יבנו בגבולות החלקה (על קו בינוי 0) פריסת מתקני אשפה ועיצוב המתקנים יוגשו לאישור הועדה המקומית בתוכנית הבינוי והפיתוח המחייבת בקני"מ 500:1 לכלל השכונה. 6. ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אזורי החדרת מי נגר עילי. 7. יזם התכנית יחוייב בהשלמת כל נושא הפיתוח והשתילות. 8. יבוצע גינון בשטחי החניות העיליים שיכלול שטחים ירוקים ועצים כל 5 חניות בהתאמה. 9. תובטח שטח משותף לטובת דיירי הבניין בגודל של 150 מ"ר לפחות, שיכלול הצללה ופינוט ישיבה ע"פ דגם מתאים עם מהנדס העיר.

מגורים ב'	4.1
10. בגבול המגרש הפונה לכביש יבוצע גינון מלווה רחוב. בגינות של דירות גן הפונות לרחוב יבוצע גינון ברוחב 1.2 מ'.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
מעל הכניסה הקובעת												
9	32	13.25	93	40	11524	(1)		2800	8324	7021	1703	מגורים ב'

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:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

תותר קו בניין 0.0 מ' עבור חדרי אשפה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר ליח"ד צמודת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

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

א. הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500 באישורה של הוועדה המקומית.

ב. אישור רשות התמרון לתכניות הסדרי תנועה מפורטות הכוללות הסדרי תנועה וחניה לרכב פרטי, רכב תפעולי, רכב חירום וחניה לנכים. תנאי לאישור איכלוס יהיה ביצוען בפועל של תכניות אלה.

ג. לכל בקשה להיתר תוכן ע"י המבקש תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. היתר בניה ינתנו לאחר הגשתן של תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכה"ס. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד עם עבודות הבנייה והפיתוח. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת מכון טיהור השפכים.

ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מופרז 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 פינייה לאתר מוכרז כדין.

6.2**חניה**

א. אזורי המגורים יהיו מרוסני תנועה.

ב. החניה בתחומי המגרשים וע"פ תקן החניה בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מ- 1.3 מקומות חניה ליח"ד.

ג. חניה עילית תהיה נטועה ותשתלב כחלק אינטגרלי ברצף השטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחזיתות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. החניות יהיו מרוצפות ומוארות וישלבו בהן ערוגות צמחיה.

ד. מגרשי חניה באזורי המגורים יפורטו בתוכניות שיוך חניה כחלק מתוכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 שיוגשו לאישור הוועדה המקומית.

ה. יפורטו דרכי גישה לרכב חרום, רכב הצלה ורכב שרות.

ו. יפורטו חניות ע"פ תקן כולל חניה תפעולית וחנית נכים.

6.3**פיקוד העורף**

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

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.5**תשתיות**

א. שרותים הנדסיים

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.



6.5	תשתיות
	2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. היתר בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. 2. מערכת איסוף שפכים תחובר למערכת עירונית מט"ש שדרות. 3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

