

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1122654

מגרש 39 רח' ההגנה 7 שדרות

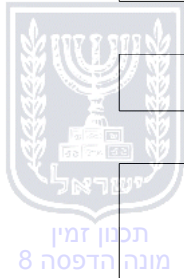
מחוז

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

התכנית מציעה הסדרת מצב קיים, על ידי קביעת קווי בניין חדשים, קוו בניין קדמי מ- 5 ל- 4.3 מ וקו בניין צדדי מ- 3 מ' ל- 2.5 וקו בניין אחורי מ- 3 מ' ל- 1.7 מ בחלק ותוספת זכויות בניה מ- 358 ל- 408 מ"ר (50 מ"ר) לצורך מתן אפשרות לבניה בקומה א' במגרש 39 רח' ההגנה 7 שדרות.
מס' יח"ד לא משתנה 2 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 39 רח' ההגנה 7 שדרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

611-1122654

מספר התכנית

0.896 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת 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 161611

קואורדינאטה Y 603895

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 39 רח' ההגנה 7 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	ההגנה	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1897	מוסדר	חלק	79	

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
21/ מק/ 2005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 21/ מק/ 2005. הוראות תכנית 21/ מק/ 2005 תחולנה על תכנית זו.	0			24/02/2000
21/ 03 /102 /42	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 42/102/03/21 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	2927	2242		21/07/1981

הערה לטבלה:

42/102/02/21 יחס כפיפות: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 42/102/02/21. הוראות תכנית מס': 42/102/02/21 תחולנה על תכנית זו.



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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/02/2023	יוסף אבו ג'בר	15: 45 13/02/2023	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	יצחק ששי (1)			שדרות		39			cohen.david100@gmail.com
	פרטי	מרים ששי (2)			שדרות		39			cohen.david100@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ההגנה 7 שדרות.

(2) כתובת: בית 39 רח' ההגנה 7 שדרות.

1.8.2 יזם**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	יוסף אבו ג'בר	104941	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	רהט	(2)	185	08-6652088	08-6652099	hotnegev@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: בית 185 שכ' 4 רהט.

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**

הסדרת מצב קיים, קביעת קוי בניין חדשים ותוספת זכויות בניה במגרש 39 רח' ההגנה 7 שדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת קוי בניין חדשים על פי סעיף 62 א(א)(4).
- 2- שימושים ותכליות יהיו על פי התכניות החלות במקום.
- 3- תוספת זכויות מ- 358 מ"רל- 408 מ"ר תוספת 50 מ"ר על פי סעיף 62א(א)16(2).
- 4- שינויים עיצוב של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים יהיו על פי סעיף 62א(א)(5).



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

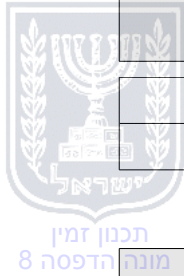
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	39

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1-2 קומות	896	100
סה"כ	896	100

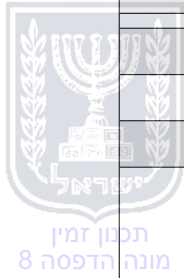
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	896.34	100
סה"כ	896.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- מגורים מיועדים לבניה עצמית למגורים דו משפחתי . 2- שטח בניה מותר יהיה בקומה 30% בקומה אחת- 40% בשתי קומות. 3- רוחב חזית מינימאלית למגרש יהיה 18 מ'. 4- מקלטים וחניות יהיו בתחום המגרש. גודל סככה לחניה יהיה עד 20 מ"ר לכל יחיד בקו בנין 1.5 מ' מהחזית ו- 0 מגבול מגרש צדדי עם השכן. 5- תותר במגרש הקמת מבנה עזר ששטחו עד 12 מ"ר לכל יחידה, בקו בנין 0 מגבול מגרש שכן. 6- תותר בניית פרגולה בקו בנין 0.
ב	עיצוב אדריכלי הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות		
מגורים א'	39	896	408	64 (1)	472	2	8.5	2	(2)	(2)	(2)	(2)

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) מקלטים וחניות יהיו בתחום המגרש. גודל סככה לחניה עד 20 מ"ר לכל יחידה בקו בנין 1.5 מ' מהחזית ו- 0 מגבול מגרש צדדי עם שכן. תותר במגרש הקמת מבנה עזר ששטחו עד 12 מ"ר לכל יחידה, בקו בנין 0 מגבול מגרש צדדי ואחורי..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.2**עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.4**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.5**ניהול מי נגר**

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.



6.5	ניהול מי נגר
	ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' . ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
6.6	תשתיות
	- מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שדרות. - טלפון ומערכת כבלים : בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

