

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1174374

מגרש 407 שכ' יצחק רבין , רח' מבצע חורב, שדרות

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/04/2024

להפקיד את התכנית

20/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005277264/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה מצב קיים על ידי שינוי קוי בניין אחורי מ- 3 מ' ל- 2.6 מ' בחלק, אין שינויים בקו בניין קדמי, תוספת זכויות בניה,הגדלת תכסית ותוספת יח"ד במגרש מגורים א' 407 שכ' יצחק רבין רח' מבצע חורב שדרות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מגרש 407 שכי יצחק רבין , רח' מבצע חורב, שדרות

מספר התכנית 611-1174374

שטח התכנית	0.474 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

160255

קואורדינאטה Y

604599

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 407 שכ' יצחק רבין, רחוב מבצע חורב, 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	מבצע חורב	407	

שכונה יצחק רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק		14, 87

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
<u>115 /03 /21</u>	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 115/03/21 ממשיכות לחול.	5213	3717		06/08/2003
<u>611-0829473</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 611-0829473 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד".	9203			09/11/2020



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
בינוי	רקע	1: 100	1	14/03/2024	יוסף אבו ג'בר	13: 24 14/03/2024	נספח בינו מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/12/2022	יוסף אבו ג'בר	20: 16 19/03/2024	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



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	יגאל דהן (1)			שדרות		407			
	פרטי	גלית דהן זקלין (2)			שדרות		407			

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת : רחוב מבצע חרוב, שכי רבין שדרות.
(2) כתובת : רחוב מבצע חורב, שכי יצחק רבין 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	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	(2)		08-6247470	08-9397990	ms@mshv.net

- (1) כתובת : ת.ד. 1040, רהט.
(2) כתובת : רחוב השנית 4 משרד 7 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

קביעת קוי בנין, תוספת זכויות בניה, הגדלת תכסית ותוספת יח"ד סה"כ 2 יח"ד במגרש 407 שכי יצחק רבין רחוב מבצע חורב שדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת זכויות בניה.

2- קביעת קוי בניין.

3- תוספת יח"ד.

4- קביעת הוראות בינוי, תכליות ושימושים.

5- קביעת תנאים בהליך הרשוי והביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	407

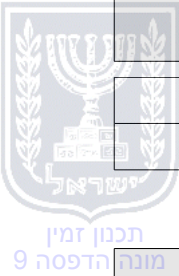
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	474	100
סה"כ	474	100

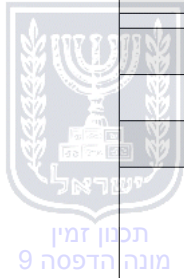
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	474.46	100
סה"כ	474.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותר הקמת מבנה חד משפחתי ליח"ד צמודת קרקע. גובה הבניה המירבי עד 8.5 מ' מדוד מפני אבן שפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש, גגות משופעים יהיו בכסוי רעפים בלבד. מחסנים: תותר בנית מחסן כחלק מהבית עם גישה מהחצר או מחסן בנפרד בחלק האחורי של המגרש בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. גידור: יבוצע לפי תכנית בינוי ופיתוח המוגשת ע"י יזם התכנית זו באישור הועדה המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי על כל המבנים צמוד הקרקע בשיטת "בנה ביתך" לרבות טוריים יחולו הוראות ביצוע חומרי, ודרישות מיוחדות עיצוב ארכיטקטוני מיוחד. הוראות אלה יהוו חלק בלתי נפרד מתנאים מיוחדים למתן היתר בניה. להלן דרישות לעיצוב מיוחד באישור הועדה המקומית: א. חובת ביצוע גגות משופעים מרעפי חרסה, בגוון "טרה קוטה" לא יותרו רעפים בגוונים וחומרים אחרים. ב. חזית המגרשים הפרטיים, בגמר טיח חלק ובגוון לבן שבור. ג. מסתור לקולט שמש ודוד מים חמים, וכן פתרון למסתור תלית כביסה. ד. חניה לרכב מבניה בקונסטרוקציה קלה עם גג שיפועי בכסוי חרס, עפ"י הנחיות מהנדס העיר לכל האתר באישור הועדה המקומית. החניה תוקם בפינת המגרש על קו 0, ניקוז גג החניה יוסדר לכיוון המגרש העצמי ולא אל קו השכן. ה. חומרי הגמר של תוספת הבנייה והמבנה הקיים יהיו תואמים ובעלי נראות אחידה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות														
מגורים א'	407	474	270	50 (1)	50 (2)	370	78	55	2	2.1	9	2	1	(3)	(3)	(3)		



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	407	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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) מחסן עד 8 מ"ר, 12 מ"ר לממ"ד, חניה מקורה עד 30 מ"ר.
(2) לקומת מרתף.
(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"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**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.

6.6	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. 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.

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שמים מיום אישורה

