

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1224401

רח' קרן היסוד 13 שדרות

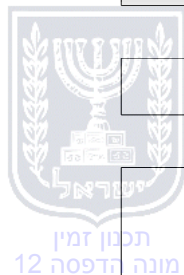
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005310276/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת מצב קיים ע"י שינוי קוי בניין, תוספת זכויות בניה והגדלת קומת מרתף בגודל קונטור קומת הקרקע במגרש מגורים א' 19A רח' קרן היסוד שדרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

|     |                        |           |                        |
|-----|------------------------|-----------|------------------------|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | רח' קרן היסוד 13 שדרות |
|-----|------------------------|-----------|------------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 611-1224401 |
|-------------|-------------|

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 1.2 | שטח התכנית | 1.142 דונם |
|-----|------------|------------|

|     |              |            |              |
|-----|--------------|------------|--------------|
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
|-----|--------------|------------|--------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

|               |                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------|
| לפי סעיף בחוק | א62 א (א) (15), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62.א (א) (13)ב) |
|---------------|----------------------------------------------------------------|

|                  |                                           |
|------------------|-------------------------------------------|
| 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 161200

קואורדינאטה Y 604370

1.5.2 תיאור מקום

רחוב קרן היסוד 13, 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 | קרן היסוד | 13       |       |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2480     | מוסדר   | חלק           | 34                  |                   |

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>21 / מק / 2005</u>     | החלפה   | א.תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 21/מק/2005 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".                | 0                  |                         |     | 24/02/2000 |
| <u>21 / 02 / 101 / 9</u>  | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 21/02/101/9 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".                 | 2776               | 746                     |     | 07/01/1982 |
| <u>21 / 03 / 102 / 39</u> | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 21/03/102/39. הוראות תכנית 21/03/102/39 תחולנה על תכנית זו. | 2759               | 133                     |     | 29/10/1981 |
| <u>21 / 03 / 102 / 6</u>  | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 21/03/102/6. הוראות תכנית 21/03/102/6 תחולנה על תכנית זו.   | 2625               | 1562                    |     | 08/05/1980 |

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          | מחייב | 1: 100   | 1                 | 05/09/2023  | יוסף אבו ג'בר | 09: 50 05/09/2023 | נספח בינוי מנחה         | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                 | 22/05/2023  | יוסף אבו ג'בר | 18: 47 21/07/2024 | 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 | מזל לוק (1) |            |          | שדרות |      |     |       |     | cohen.david100@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' קרן היסוד 13 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      | רמי אבו ריא   | 1251       | חוצה הנגב בע"מ | רהט  | (2)  | 22  | 08-6652088  | 08-6652099  | hotnegev@gmail.com   |

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: רח' אלאנביא 22 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

שינוי קוי בניין, תוספת זכויות בניה והגדלת קומת מרתף מגרש 19A רח' קרן היסוד 13 שדרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- תופסת זכויות בניה מ- 214 מ"ר ל- 264 מ"ר תוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א(13ב)(2).
- 2- שינוי קוי בניין צדדי מ- 3 ל- אפס בחלק לפי סעיף 62א(4).
- 3- שינוי בהוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(5).
- 4- הגדלת קומת מרתף בגודל של קונטור קומת קרקע (185 מ"ר) והוספת חדר מדריגות חיצוני לפי סעיף 62א(א)(15).





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                |  | תאי שטח        |
|---------------------|--|----------------|
| מגורים א'           |  | 19             |
| סימון בתשריט        |  | יעוד           |
| בלוק עץ/עצים לשימור |  | מגורים א'      |
|                     |  | תאי שטח כפופים |
|                     |  | 19             |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |       |                |
|-----------|-------|----------------|
| אחוזים    | מ"ר   | יעוד           |
| 100       | 1,142 | אזור מגורים א' |
| 100       | 1,142 | סה"כ           |

| מצב מוצע     |           |           |
|--------------|-----------|-----------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
| 100          | 1,141.9   | מגורים א' |
| 100          | 1,141.9   | סה"כ      |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א     | <p><b>בינוי</b></p> <p>תותר בניית מבנה מגורים אחד, גובה הבניה עד 2 קומות, שטחי שירות יכללו ממ"ד, חניה, מחסן ומרתף.</p> <p>חניה: תותר הקמת חניה מקורה על עמודים ללא קירות בחזית המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0, הקורי קל, ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>מחסן: המחסן יוקם בקו בניין צדדי ואחורי 0.00. במקרה של חצרות צמודות, המחסנים יומקמו באותו צד של הגדר, צורת המבנה מידותיו, חומרי הגמר, הגג, השיפועים יותאמו בין המחסנים באופן שיהוו מבנה אחיד מבחינה חזותית.</p> <p>מחסן שהוקם ליד בית קיים, יתאים התכנון והביצוע של חזות המחסן המבוקש בהתאם למחסן הקיים ככל שהוא קיים בהיתר ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>שיפוע גג המבנה יהיה לכיוון החזית הקדמית או הצדדית של המגרש. בכל מקרה לא יותר שיפוע הגג לכיוון הרחיוב או לכיוון חצר השכן.</p> <p>לא יותרו פתחים בחזית המבנה בקו בניין 0.00.</p> <p>במקרה שבו קיימת גדר צמודה לקיר המחסן, תידרש התאמת העיצוב וחומרי הגמר של המחסן והגדר, בהתאם להנחיות הועדה או לחילופין בהתאם להוראות תכנית החלה במקום.</p> <p>שטח המחסן יהיה בהתאם להוראות תכנית החלה במקום, אך לא יעלה על 3*4 מ' בורטו.</p> <p>תותר בניית פרגולה בקו בניין אפס.</p> <p>מרתף: יבנה בגודל של קונטור קומת הקרקע, יבנה לפי הוראות חוקי התכנון והבניה, תותר חלוקה פנימית למרתף.</p> |
| ב     | <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מועד הפקה: 21/07/2024 18:54 - עמוד 11 מתוך 13 - מונה תדפיס הוראות: 12

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

| ייעוד     | תאי שטח | 'שטחי בניה בחלופה ב'<br>(מ"ר) |       |                       | גובה מבנה<br>בחלופה ב'<br>(מטר) | מספר קומות בחלופה ב' |             | קו בנין בחלופה ב'<br>(מטר) |       |      |  |
|-----------|---------|-------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|-------------|----------------------------|-------|------|--|
|           |         | מעל הכניסה<br>הקובעת          |       | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                                 | מעל הכניסה<br>הקובעת | צידי - ימני | צידי - שמאלי               | אחורי | קדמי |  |
|           |         | שרות                          | עיקרי |                       |                                 |                      |             |                            |       |      |  |
| מגורים א' | 19      |                               |       |                       |                                 |                      |             |                            |       |      |  |

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) 12 מ"ר לממ"ד, 30 מ"ר לחניה לשתי מקומ חניה.  
(2) קומת מרתף בגודל קונטור קומה קרקע.  
(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

|     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | חניה               | החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6.2 | ניהול מי נגר       | <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> |
| 6.3 | תנאים בהליך הרישוי | <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>                                                                                                                                    |

7. ביצוע התכנית

|     |              |  |
|-----|--------------|--|
| 7.1 | שלבי ביצוע   |  |
| 7.2 | מימוש התכנית |  |