

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

תכנית מס' 611-0325035

תוספת זכויות בניה ויח"ד במגרשים למגורים בשכונת בן גוריון ב' - שדרות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

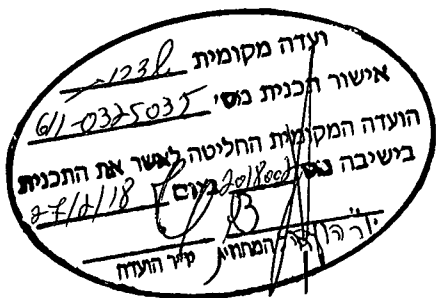
סוג תכנית



אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה ויחידות דיור תוך שיפור תנאי המגורים של תושבי המתחם וחיזוק אוכלוסייה ע"י הצעה של תכנון מבנה מודרני שייתן מענה לצרכים עכשוויים בתחומי הדיור התשתיות ואיכות החיים וניצול טוב יותר של משאב הקרקע.

התוכנית כוללת השינויים הבאים:

- איחוד וחלוקת מגרשים 10 ו-11, 21 ו-22
- שינוי קווי בניין וקביעת קו בניין עילי למרפסות
- שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות מ-3 ל-4 ול-5
- שינוי הוראות בדבר בינוי ו/או עיצוב אדריכליים
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה
- הגדלת מספר יחידות דיור מ-248 יח' ל-329 יח'
- הגדלת שטחי בניה עיקריים מ-29,000 מ"ר ל-40,831 מ"ר
- הגדלת שטחי שירות מעל הקרקע מ-7,980 מ"ר ל-11,153 מ"ר
- הגדלת שטחי שירות מתחת הקרקע מ-150 מ"ר ל-12,500 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

תוספת זכויות בניה ויחיד במגרשים למגורים בשכונת בן גוריון ב' - שדרות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 611-0325035

1.2 שטח התכנית 63.982 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה לא איחוד ואו חלוקה  
אדריכל גמאדי טלוינין  
45101 רשיון

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שדרות

162411 קואורדינאטה X

604854 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק הצפוני של שכונת בן גוריון ב'

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 שכונת בן גוריון ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק		33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
120/02/21	502 - 500, 23 - 19, 12 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2006	4568	5563	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 120 /02 /21 ממשיכות לחול.	שינוי	120 /02 /21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ותיקוניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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				גנאדי טרוינין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גנאדי טרוינין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	10/04/2016	גנאדי טרוינין	28/09/2016	נספח בינוי מנחה	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	16/06/2016	ברני גטניו	28/09/2016	חלוקה אנליטית	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	06/06/2016	טארק עומרי	07/06/2016	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/07/2015	ברני גטניו	28/09/2016	נספח מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

רשיון אדריכל גנאדי טרוינין  
45101

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 13

**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
מורשה חתימה	פרטי	אלי גבאי		ארי דניאל יזמות בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	03-5612456	eli@gabayg roup.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי גבאי		ארי דניאל יזמות בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	03-5612456	eli@gabaygroup.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	גנאדי טרוינין	45101	גנאדי טרוינין	אשדוד	(1)		052-8720774	076-5100525	gennady.troin in@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059	י.ט הנדסה	נצרת	(2)		04-8244132	077-4703465	tarek.yteng@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 758 אשדוד 7710601.

(2) כתובת: ת.ד. 8810 נצרת 16482.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת זכויות בניה ויח"ד במגרשים למגורים 500-502,19-23,2-12

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קו בניין עילי למרפסות עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
4. שינוי הוראות בדבר בינוי ואו עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה עפ"י 62א (א) סעיף קטן 6.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8, סה"כ תוספת 81 יח"ד.
7. הוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
8. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרשים בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 16, סה"כ תוספת שטח עיקרי 7883 מ"ר.
9. תוספת 12 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)(תיקון), התשס"ח-2008.
10. הגדלת שטח שירות המזערי של המרחב הדירתי עפ"י דרישות סעיף 197א לתקנות ההתגוננות האזרחית שתוקן בשנת 2007, תוספת 4 מ"ר לכל יח"ד.
11. תוספת שטחי שירות של 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש הנדרשים בשל ביצוע התאמות בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עפ"י סעיף 151(ב) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

63.982

שטח התכנית בדונם



ת.ז. 13  
דפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	329		+81	248	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת 7883 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 16 + תוספת 3948 מ"ר להסדרת שטח עבודה מרפסות עפ"י דרישות תקנות התכנון והבנייה תיקון מ-2008, תוספת 12 מ"ר לכל יח"ד.	40,831		+11,831	29,000	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



ת.ז. 13  
דפסה 13

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	104 - 101
מגורים ב'	23 - 19, 12 - 2
מגורים ג'	502 - 500
שביל	604 - 601
שטח ציבורי פתוח	409

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	21, 20
זיקת הנאה	מגורים ג'	502, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	22, 21, 11, 10

#### 3.2 טבלת שטחים

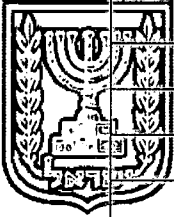


ת.ז. 13  
דפסה 13

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,068.73	25.15
מגורים ב'	35,330	55.30
מגורים ג'	11,041	17.28
שביל	662	1.04
שטח ציבורי פתוח	789	1.24
סה"כ	63,890.73	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,068.73	25.18
מגורים ב'	35,266.43	55.27
מגורים ג'	11,021.38	17.27
שביל	661.66	1.04
שטח ציבורי פתוח	787.32	1.23
<b>סה"כ</b>	<b>63,805.52</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון ופיקוח  
מנהל תכנון ופיקוח  
דפוסה 13



תכנון ופיקוח  
מנהל תכנון ופיקוח  
דפוסה 13



תכנון ופיקוח  
מנהל תכנון ופיקוח  
דפוסה 13

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. נספח הבינוי הינו מנחה אך מחייב בנושאים הבאים: מס' מבנים על המגרש, מס' יח"ד במגרש תכנון ופיקוח מונה דפוסה 13.</p> <p>מס' קומות, קווי בניין, מיקום כניסות ויציאות למגרש והעמדת הבניינים.</p> <p>2. לדירות בקומת הקרקע תוצמדנה חצרות פרטיות ותותר לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהמבנה בתחום קווי בניין.</p> <p>3. מבואות הכניסה תאפשרנה מעבר בין הרחוב לחצר המשותפת והחניה של דיירי הבית, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>4. הגג יהיה שטוח, קולטי השמש יוסתרו ע"י קירות בנויים.</p> <p>5. תותר הקמת מרתף לצורך אחסנה לדיירי הבניין, מחסן משותף, חדר עגלות ואופניים ומתקנים הנדסים.</p> <p>6. תותר הקמת מחסנים בלובי הקומתי, שטח מירבי למחסן יהיה עד 6 מ"ר.</p>
<b>ב</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. לפחות 75% משטח חזיתות המבנים יחופו באבן נסורה ו/או שיש בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>2. מערכות טכניות על גג המבנה ישולבו ויוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי.</p> <p>3. ניתן יהיה להצמיד פרגולות מעל המרפסות בהתאם לנספח בינוי.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. נספח הבינוי הינו מנחה אך מחייב בנושאים הבאים: מס' מבנים על המגרש, מס' יח"ד במגרש, מס' קומות, קווי בניין, מיקום כניסות ויציאות למגרש והעמדת הבניינים.</p> <p>2. לדירות בקומת הקרקע תוצמדנה חצרות פרטיות ותותר לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהמבנה בתחום קווי בניין.</p> <p>3. מבואות הכניסה תהיינה בגובה שתי קומות ותאפשרנה מעבר בין הרחוב לחצר המשותפת והחניה של דיירי הבית, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>4. הגג יהיה שטוח, קולטי השמש יוסתרו ע"י קירות בנויים.</p> <p>5. תותר הקמת מרתף לצורך אחסנה לדיירי הבניין, מחסן משותף, חדר עגלות ואופניים ומתקנים הנדסים.</p> <p>6. תותר הקמת מחסנים בלובי הקומתי, שטח מירבי למחסן יהיה עד 6 מ"ר.</p>
<b>ב</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. לפחות 75% משטח חזיתות המבנים יחופו באבן נסורה ו/או שיש בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>2. מערכות טכניות על גג המבנה ישולבו ויוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי.</p> <p>3. ניתן יהיה להצמיד פרגולות מעל המרפסות בהתאם לנספח בינוי.</p>

	<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
	<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> נועד לפיתוח שבילים, גינון ולהקמת גני משחקים לרווחת התושבים וכן מגרשי חניה לשימוש הבאים לגן
	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר הקמת מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה, חדרי בזק, חשמל ותקשורת וכו' ע"פ בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. במקרה של הכנת תשריט לחלוקת המגרשים בהם ימוקמו מתקנים הנדסים ניתן יהיה להשתמש בסה"כ זכויות הבניה שאושרו למגרש לפני החלוקה
	<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
	<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> השבילים ישמשו למעבר הציבור ו/או לרכב חרום בלבד וכן להעברת תשתית עירונית
	<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יהיו מרוצפים ומגוננים ותתוכנן בהם תאורה
	<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> דרכים מאושרות בתכניות קודמות לתנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות
	<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>	<b>דרכים</b> תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות, כבישים ושבילים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
1	(5) 4	17	7	14	55	2779	(4) 600	(3) 393	(2) 1786	(1) 2042	2	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 4	17	7	7	55	1406	(4) 300	(3) 197	(2) 909	(1) 1032	3	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 4	17	7	14	55	2779	(4) 600	(3) 393	(2) 1786	(1) 2021	4	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 3	14	6	12	55	2374	(4) 600	(3) 337	(2) 1437	(1) 2117	5	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 3	14	5	6	55	1181	(4) 300	(3) 168	(2) 713	(1) 1236	6	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 3	14	6	12	55	2362	(4) 600	(3) 337	(2) 1425	(1) 2000	7	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 3	14	5	6	55	1181	(4) 300	(3) 168	(2) 713	(1) 1213	8	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 3	14	6	12	55	2374	(4) 600	(3) 337	(2) 1437	(1) 2103	9	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 3	14	5	12	55	2426	(4) 600	(3) 337	(2) 1489	(1) 2462	10	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 3	14	5	12	55	2442	(4) 600	(3) 337	(2) 1505	(1) 2515	11	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 3	14	6	24	55	4819	(4) 1200	(3) 674	(2) 2945	(1) 4385	12	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 5	20	7	18	55	3447	(4) 700	(3) 505	(2) 2242	(1) 2578	19	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 5	20	7	18	55	3447	(4) 700	(3) 505	(2) 2242	(1) 2573	20	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 5	20	8	18	55	3447	(4) 700	(3) 505	(2) 2242	(1) 2280	21	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 5	20	7	18	55	3447	(4) 700	(3) 505	(2) 2242	(1) 2512	22	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 5	20	8	18	55	3447	(4) 700	(3) 505	(2) 2242	(1) 2295	23	מגורים	ב' מגורים
1	(5) 7	26.5	9	36	55	7042	(4) 900	(3) 1650	(2) 4492	(1) 3846	500	מגורים	ג' מגורים
1	(5) 7	26.5	10	36	55	7042	(4) 900	(3) 1650	(2) 4492	(1) 3701	501	מגורים	ג' מגורים
1	(5) 7	26.5	10	36	55	7042	(4) 900	(3) 1650	(2) 4492	(1) 3505	502	מגורים	ג' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין לפי המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח המגרש לפי חלוקה אנליטית. הפרש השטחים בין חלוקה אנליטית למצב המוצע נובע ממדידה גרפית ומדידה אנליטית מעודכנת.

(2) כולל 12 מ"ר לכל יחידת דיור להסדרת שטח למרפסות מקורות/גזוזטראות עפ"י תקנות התכנון והבניה תיקון מ-2008.

(3) כולל תוספת עבור הגדלת שטח המזערי של המרחב הדיירי עפ"י דרישות סעיף 197א לתקנות ההתגוננות האזרחית שתוקן בשנת 2007 ותוספת של 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש הנדרשים בשל ביצוע התאמות בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. הגדלת סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע מ-7,980 מ"ר ל-11,153 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 13

(4) שטחים לשירותים תומכים, מתקנים טכניים ואחסנה.

(5) לא כולל קומת גג חלקית למתקנים טכניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות



תכנון ומבנה  
משרד  
ת.ד.פ.ס.ה 13

<b>6.1</b>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור הועדה המקומית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י תכנית זו.</li> <li>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</li> <li>3. בשלב היתר הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</li> <li>4. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז 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 פינוייה לאתר מוכרז כדין.</li> </ol>
------------	---



תכנון ומבנה  
משרד  
ת.ד.פ.ס.ה 13

<b>6.2</b>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים וביוב:</p> <p>תכניות מערכות מים, ביוב וניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת ואו המתוכננת.</p> <p>מים:</p> <p>תכנית מערכת אספקת המים תאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'.</p> <p>בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), על פי הנחיות ותקנות משרד הבריאות.</p> <p>ביוב:</p> <p>תכנית מערכת לסילוק השפכים תאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>סילוק אשפה:</p> <p>מתקנים לסילוק אשפה יהיו עפ"י קביעת מהנדס העיר שדרות.</p>
------------	---

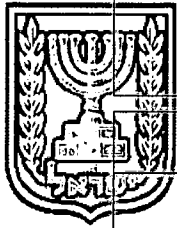


תכנון ומבנה  
משרד  
ת.ד.פ.ס.ה 13

<b>6.3</b>	<p><b>חשמל</b></p> <p>אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל. כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות בכל התכנית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>הקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל שקוף: מרחק מהתיל החיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מרחק מהתיל החיצוני 1.50 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי: מרחק מהתיל החיצוני 5.00 מ', מרחק מציר הקו 1.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח: מרחק מציר הקו 8.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי: מרחק מהתיל החיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מרחק מציר הקו 20.00 מ'</p>
------------	---



<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו 35.00 מ' אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים בקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל - מחוז הדרום.



תכ.ן זמין  
מונה: 13

<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	מי נגר העילי יטופלו בתחומי המגרש ע"י חלחול בשטח הפנוי מבינוי עילי ותת-קרקעי ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים תוך שימוש בהשתיית מי הנגר.

<b>6.5</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונוי שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תוצאות הקרקע שאותרה באזור.

<b>6.6</b>	<b>חניה</b>
	חניה תתוכנן בתוך המגרשים לפי תקן חניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.



תכ.ן זמין  
מונה: 13

<b>6.7</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה</b>
	בתאי שטח מס' 20 ו-501, 21 ו-502 תובטח זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב. זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

<b>6.10</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום.



תכ.ן זמין  
מונה: 13

## **7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

10 שנים מתאריך מתן תוקף לתכנית.