

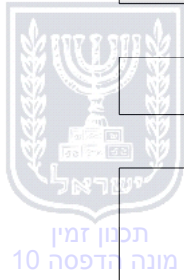
הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0674135

מתחם הכלניות 2, שדרות.

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי שדרות
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית זו החלה במתחם הכלניות בשדרות מבוקש תוספת זכויות בנייה ויחיד למגרשים, מעדכנת קוי בנייה ומס' קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם הכלניות 2, שדרות.

ומספר התכנית

מספר התכנית 611-0674135

1.2 שטח התכנית 13.096 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

161932 קואורדינאטה X

604931 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם הכלניות, שכונה צפונית, 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 שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1884	מוסדר	חלק		91, 96
2828	מוסדר	חלק		59

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2012	1836	6354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 /02 /21 ממשיכות לחול. 35 /101	שינוי	35 /101 /02 /21



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00:00 14/02/2019	חגית אטלס	26/08/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית שדרות	שדרות	ככר הנשיא	1	08-6620271	08-6620271	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית שדרות	שדרות	ככר הנשיא	1	08-6620271	08-6620271	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@g mail.com
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@be zeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1. הוספת יח"ד

2. הוספת זכויות בנייה

3. שינויי קוי בנייה

4. הוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 71 יח"ד למגרשים בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה, בהתאם לסעיף 62 א (א) 8.

2. תוספת של 20% למגרש, בהתאם למפורט בטבלת זכויות בנייה, בהתאם לסעיף 62 א (א) 16.

3. תוספת של 7% למגרש, בהתאם למפורט בטבלת זכויות בנייה, בהתאם לסעיף 62 א (א) 16(א)(2)

4. שינויי בקוי בנייה בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.

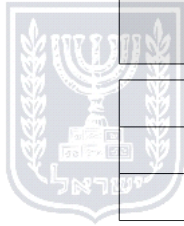
5. שינויי במס' הקומות בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 10

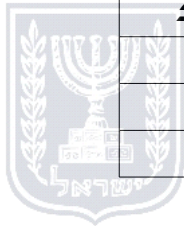
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	219,218
מגורים ב'	235 - 232,225,220

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	13,096	מגורים
100	13,096	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.06	1,840.83	מגורים א'
85.94	11,254.81	מגורים ב'
100	13,095.63	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בנייה למגורים בבניינים משותפים למספר יחידות דיור לכל מגרש הבנייה במבנים בהם 2-6 יח"ד בקומה. כמות חדרי המדרגות ופריסת הבינוי במגרש כמתואר בנספח הבינוי של תוכנית 35/101/02/21.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר קומות מרבי - מספר הקומות המרבי יחושב מעל מפלס ה-0.00, מספר הקומות כולל גם את קומת הגג.</p> <p>2. כניסות למבנים - באזורי הכניסה לבניינים, יש לבצע רחבות כניסה. הפיתוח בהן יכלול צמחיה ונטיעת עצים. הכניסות לבניינים יודגשו על ידי אלמנטים מוגבהים, תאורה, ויצוין מס' הבית על ידי שילוט מתאים.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גגות - כל המבנים יהיו בעלי גג שטוח, לא יותר שימוש בגג רעפים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בנייה למגורים בבניינים משותפים למספר יחידות דיור לכל מגרש הבנייה במבנים בהם 2-6 יח"ד בקומה. כמות חדרי המדרגות ופריסת הבינוי במגרש כמתואר בנספח הבינוי של תוכנית 35/101/02/21.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר קומות מרבי - מספר הקומות המרבי יחושב מעל מפלס ה-0.00, מספר הקומות כולל גם את קומת הגג.</p> <p>2. כניסות למבנים - באזורי הכניסה לבניינים, יש לבצע רחבות כניסה. הפיתוח בהן יכלול צמחיה ונטיעת עצים. הכניסות לבניינים יודגשו על ידי אלמנטים מוגבהים, תאורה, ויצוין מס' הבית על ידי שילוט מתאים.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גגות - כל המבנים יהיו בעלי גג שטוח, לא יותר שימוש בגג רעפים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת									
(1)	(1)	(1)	(1)	4	8	801.85	150		135	516.85	955	218	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	9	796.67	150		135	511.67	881	219	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	10	1216	200		180	836	1180	220	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	9	29	3240.4			540	2700.4	2252	225	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	9	29	3194.8			540	2654.8	2024	232	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	9	29	3200			540	2660	2050	233	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	9	19	1705			270	1435	1550	234	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	9	29	3223			540	2683	2165	235	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים
 ב. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית- מט"ש שדרות.
 ג. 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.

6.3

פיקוד העורף

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

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו ו ע"פ תוכנית 35/101/02/21 וע"פ תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
 ב. תנאי למתן היתר 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.
 ג. סיכונים סיסמיים:
 * עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 * לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

6.5

תשתיות

מערכת החשמל:

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.

סוג קו חשמל מרחק מתיל חיזורי מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

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.

תשתיות	6.5
<p>ניקוז:</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומן, באמצעות תחילת 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 החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	

היטל השבחה	6.6
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

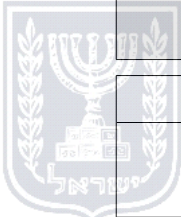
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	שלבי הביצוע יהיו ללא שינוי מהוראות התוכנית הראשית

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית ללא שינוי מהוראות התוכנית הראשית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10