

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0756817

מגרש 154 שכונת הכלניות שדרות

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי שדרות
	תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית שדרות  
 אישור תכנית מס' 611-0756817  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 209010 מיום 20/11/19  
 מהנדס/הועדה  
 יו"ר הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

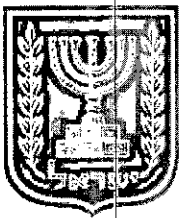
תכנית מפורטת נקודתית במגרש 154, שכונת הכלניות שדרות.  
התכנית באה להסדיר קווי בניין, הגדלת תכסית ותוספת זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 154 שכונת הכלניות שדרות
		מספר התכנית	611-0756817
1.2	שטח התכנית		0.395 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) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)
		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 נקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינאטה X 161912

קואורדינאטה Y 604659

1.5.2 תיאור מקום גוש 1884 חלקה 42.

מגרש 154 לבנית צמוד קרקע בשכונת הכלניות בחלקה בצפון מזרחי של העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כחורוח שרהן חלה התכנית

שכונה שכונת הכלניות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1882	מוסדר	חלק		10
1884	מוסדר	חלק		42, 96

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**

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 ממשיכות לחול. 35 /101	שינוי	35 /101 /02 /21

**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				אפרים זכאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרים זכאי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/06/2019	אפרים זכאי	14: 45 10/11/2019		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	אלעד חגבי			שדרות	יונה				eladh@sederot.muni.il
	פרטי	בת אל שגב			שדרות	יונה				eladh@sederot.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעד חגבי			שדרות	(1)		08-6620330		eladh@sederot.muni.il

(1) כתובת: רחוב יונה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	אפרים זכאי	31925918		שדרות	משעול איריס	11			efizakay@gmail.com

## 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 קווי בניין צידי ואחורי, הגדלת תכסית, ותוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בניין צידי לצפון ודרום 1.5 מ' במקום 3 מ'.
2. הקטנת קו בניין אחורי למזרח כמופיע בתשריט.
3. הגדלת תכסית בניה בקומת הקרקע מ-40% ל-50% סה"כ.
4. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר כשטח עיקרי.
5. הוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כפל תכסית הבניין.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

מגורים	יעוד	מ"ר	אחוזים
		395	100
סה"כ		395	100

##### מצב מוצע

מגורים א'	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
		395.95	100
סה"כ		395.95	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א.גמר- גמר חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים, ובכלל זה ציפוי אבן טבעית, טיח עמיד אריחים מתועשים ובדומה. גווני הטיח יהיו על פי רשימת גוונים המאושרת ע"י הועדה המקומית לאותה עת. ב. לכל יחידת דיור במבנה מגורים, או כל מבנה אחר, יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר והסתרתו, לאישור מהנדס הוועדה. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים. ג.מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אויר מסתורי כביסה במבני המגורים יהיו מוצנעים, מחומרים עמידים ולא מתבלים וישולבו בעיצוב הבנין. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה לרחוב. ד. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. למעט מרזבי גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה בגימור על פי המצויין בהיתר הבניה. ה. הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש, ומתקני מיזוג אויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין. ו.בניה ירוקה - בכל שלב משלבי התכנון של הבינוי בשכונה וכן של השטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם יושם דגש על עמידה בקריטריונים של בניה ירוקה, בכלל זה עמידה בכל תקן תקף לעת התכנון, ולעת הוצאת היתרי בניה. בין השאר יבדקו נושאים כגון תאימות אקלימית, הצללה, בידוד המבנים, שימוש באנרגיה חלופית, שימור מי נגר, מיחזור וכדומה. יחויבו התנאים על מנת לאפשר שימוש ותחזוקת המתקנים האמורים לאורך שנים</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>

**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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	גודל מגרש כללי			
3	אחורי	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5	1	50	275	230	0	45	230	395	צמוד קרקע	1	מגורים א'	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

מספר הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

א- 180 מ"ר שטח קיים + 50 מ"ר מוצע.

ב- 15 מ"ר ליחידת דיור מתוך שטחי השרות, מיועדים לחניה מקורה. לא ניתן להסב שטחי חניה לשטחי שירות אחרים..

ג - שטח השירות מיועד לצרכי בניית מרתף בלבד..

ד- תכסית בקומת הקרקע.

ה- מ-2.0 עד-2.6 הנתונים בעמודת "אחוזי בניה כוללים(%)" ו-"צפיפות (יח"ד לדונם נטו)" הם לצרכי בדיקת התאמת יעוד הקרקע להגדרות התכנית, ואינם מהווים הוראות מחייבות..

ו- גובה המבנה אינו כולל את גג הרעפים אם קיים..

ז- לצרכי חניה מקורה או מרתף בלבד.

ח- כמופיע בתשריט מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>א.גמר- גמר חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים, ובכלל זה ציפוי אבן טבעית, טיח עמיד אריחים מתועשים ובדומה. גווני הטיח יהיו על פי רשימת גוונים המאושרת ע"י הוועדה המקומית לאותה עת. ב. לכל יחידת דיור במבנה מגורים, או כל מבנה אחר, יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר והסתרתו, לאישור מהנדס הוועדה. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים. ג. מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אוויר מסתורי כביסה במבני המגורים יהיו מוצנעים, מחומרים עמידים ולא מתבלים וישולבו בעיצוב הבנין. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה לרחוב. ד. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. למעט מרזבי גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה בגימור על פי המצויין בהיתר הבניה. ה. הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש, ומתקני מיזוג אויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין. ו. בניה ירוקה - בכל שלב משלבי התכנון של הבינוי בשכונה וכן של השטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם יושם דגש על עמידה בקריטריונים של בניה ירוקה, בכלל זה עמידה בכל תקן תקף לעת התכנון, ולעת הוצאת היתרי בניה. בין השאר יבדקו נושאים כגון תאימות אקלימית, הצללה, בידוד המבנים, שימוש באנרגיה חלופית, שימור מי נגר, מיחזור וכדומה. יחויבו התנאים על מנת לאפשר שימוש ותחזוקת המתקנים האמורים לאורך שנים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר תנאים ואגרות התש"ל - 1970. מיחזור - יותקנו הסידורים הנדרשים לצורך הקצאת מוקדי איסוף אשפה לצורכי מיחזור. האשפה המיועדת למיחזור לסוגיה, תועבר למוקדי המיחזור של העיר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. 1. לאחר אישור תבנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכניתאם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים ומדידות ומפוי (התשנ"ח 1988) לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. 2. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל בהגדרת ובפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתבנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. למעט שנאים קיימים. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת בחשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים לשטח למעבר קווי החשמל מציר הקו מהתיל הקיצוני א. קו חשמל מתח נמוך 2.25 מ' 2.00 מ' ב. קו חשמל</p>	<p><b>6.5</b></p>

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>מתח גבוה עד 33 ק"ו. בשטח בנוי 6.50 מ' מי 5.00 מ'. בשטח פתוח 8.50 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי 13.00 מ' מי 9.50 מ' בשטח פתוח 20.00 מ'. ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו מציר הקו 35 מ' ד. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שנוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שנוי היעוד כאמור. ה. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. הקירות התומכים והגדרות הפונים לשטחים ציבוריים, יכללו ציפוי באבן טבעית או מתועשת. ב. גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, לא יעלה על 2 מטר. קיר התמך במידה ויידרש בין מגרש למגורים ובין מגרש ציבורי פתוח או כביש, יבנה על חשבון מגיש ההיתר, ובתחום המגרש המיועד לבנייה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. ג. גדר הפיתוח הקדמית של המגרשים תשולב בכניסה לחנייה או לחנייה המקורה, בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתית, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת או אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור. ד. ניקוז, תיעול ושימור נגר עילי: השכונה מתוכננת על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר - שילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ובעיקר לריסון ספיקות השיא במוצאי הניקוז לנחלים הראשיים. ה. לפחות 20% משטח כל מגרש מגורים ולפחות 30% משטח כל מגרש ציבורי יישארו לא מבונים ולא מחופים, מעל ומתחת לקרקע בחפיפה, ויהוו חלק מ"רצועה ירוקה" שמטרתה השהיית הנגר העילי. ו. תיאסר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, למעט במקרים בהם אין אפשרות למוצא לכביש או לשטח ציבורי. במקרים אלה תותר הזרמה עילית או תת קרקעית ממגרש עליון למגרש שמתחתיו, באישור מהנדס העיר.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בניה יוצאו באישור הועדה המקומית ע"פ תבנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בניה בשטח למסחר, יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים. שפכי השכונה יסולקו למכון טיהור שפכים שאושר ע"י משרד הבריאות. 3. תנאי למתן היתרי בניה יהא קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון מוסדר ומאושר לפסולת בניין. 4. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין, התואמים לכמות שהוערכה. 5. היתרי בניה לשכונת מגורים יינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התבניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד יחד עם עבודות הבנייה והפיתוח. 6. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 7. בתכנית הבקשה להיתר יופיעו הנחיות הנדסיות לחפירת המגרשים באופן זהיר שימנע אפשרות של התמוטטות או גלישת מדרונות הן במצב סטטי והן ברעידת אדמה.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקון, גז, תהיינה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכדי יינתנו במיסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים / החצר. ב. מערכת הביוב של הבינוי בתכנית כולה תחובר למערכת הביוב העירונית.</p>

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - תוך 5 שנים.
---