

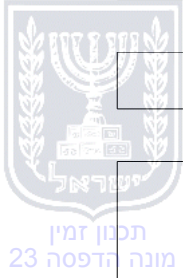
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0655738

נאות השקמה, מגרשים 160,176,175,174 שדרות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שדרות
סוג תכנית	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

תוכנית זו החלה בשכונת נאות השקמה בשדרות מוסיפה יח"ד 43 יח"ד למגרשים בהתאם לסעיף 8א62(א) מוסיפה 1,708 מ"ר לזכויות עיקריות מעל הקרקע בהתאם לסעיף 16א62(א) ומחלקת את זכויות בנייה החדשים בין המגרשים אשר סמוכים זה לזה, תוך שמירה על סה"כ הזכויות בתוכנית.

כתוצאה מכך תרד הצפיפות במגרשים. שינויי במס' הקומות מ 3 ו-5 קומות ל 9 קומות בהתאם לסעיף 4א62(א) (א).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נאות השקמה, מגרשים 160,176,175,174 שדרות
מספר התכנית	611-0655738	
שטח התכנית	11.400 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (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
	קואורדינאטה X	161282
	קואורדינאטה Y	605261

1.5.2 תיאור מקום בצפון שכונת נאות השקמה

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 נאות השקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3210	מוסדר	חלק	24-26, 32-34	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/04/2018	7082	7770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 21 / 34 / 101. הוראות תכנית 02 / 21 / 34 / 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	34 / 101 / 02 / 21
22/10/2009	210	6008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 / 7 / 303 / 33 ממשיכות לחול.	שינוי	33 / 303 / 02 / 7



## 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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חזיתות חלק 1	12: 50 24/08/2021	אריאל סדרה	12/01/2021		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חזיתות חלק 2	12: 52 24/08/2021	אריאל סדרה	12/01/2021		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה חלק 1	14: 35 24/08/2021	עמי גוטליב	20/07/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה חלק 2	14: 35 24/08/2021	עמי גוטליב	20/07/2020		1: 100	מנחה	תנועה
לא		23: 59 09/01/2021	חגית אטלס	02/06/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר

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			אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ	שדרות	דיין משה	2	050-4300423		shlomi@asum.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ	שדרות	דיין משה	2	050-4300423		shlomi@asum.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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			אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		הוד השרון	הנגר	24	09-7407401		ariel@asadra.co.il
	אדריכל	אריאל סדרה	30045174		הוד השרון	הנגר	24	09-7407401		ariel@asadra.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הוספת זכויות בנייה מעל ומתחת לקרקע שינויי קווי בנייה הוספת יח"ד ותוספת קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

מגרש 160 - קיים 36 יח"ד, מבוקש תוספת של 18 יח"ד סה"כ מוצע 54 יח"ד.

מגרש 174 - קיים 20 יח"ד, מבוקש תוספת של 7 יח"ד סה"כ מוצע 27 יח"ד.

מגרש 175 - קיים 20 יח"ד, מבוקש תוספת של 7 יח"ד סה"כ מוצע 27 יח"ד.

מגרש 176 - קיים 16 יח"ד, מבוקש תוספת של 11 יח"ד סה"כ מוצע 27 יח"ד.

2. הוספה של 20% לכל מגרש - זכויות בנייה בהתאם לסעיף 62 א (א) 16.

מגרש 160 מבוקש תוספת של 500 מ"ר ל-3,600 מ"ר עיקריים סה"כ מוצע 4100 מ"ר עיקריים.

מגרש 174 מבוקש תוספת של 20% המהווים 426 מ"ר ל-2,000 מ"ר עיקריים. סה"כ מבוקש 2,426 מ"ר עיקריים.

מגרש 175 מבוקש תוספת של 20% המהווים 408 מ"ר ל-2,000 מ"ר עיקריים. סה"כ מבוקש 2,408 מ"ר עיקריים.

מגרש 176 מבוקש תוספת של 20% המהווים 374 מ"ר ל-1,600 מ"ר עיקריים. סה"כ מבוקש 1,974 מ"ר עיקריים.

3. הוספה של זכויות בנייה תת קרקעיות בהתאם למפורט בטבלת זכויות בנייה בהתאם לסעיף 62 א(א) 15.

4. שינויי לקווי בנייה של 2 מ' למגרשים בהתאם לסעיף 62 א(א) 4.

5. תוספת קומות בהתאם למפורט בטבלה זכויות הבנייה, בהתאם לסעיף 62 א(א) 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	176 - 174 ,160



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,368	47.09
מגורים ג'	6,031	52.91
סה"כ	11,399	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	11,399.69	100
סה"כ	11,399.69	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<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>מותרים מרתפים בתכסית של עד 50 מ"ר ליחידת דיור צמודת קרקע, לאחסנה ביתית, חניה מתקנים למיזוג אוויר, קירור או חימום, מתחת לקונטור הבית. גובה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 סנטימטר מעל פני הקרקע הסופית שמחוץ למרתף, וגובה הסופי לא יעלה על 2.2 מטר מפני רצפת המרתף. תינתן אפשרות לפתיחת חלונות</p>
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> <p>1. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תוכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 250:1. תוכניות הפיתוח יתבססו על תוכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתוכנית הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.  2. חיבורי מערכת תשתית מים, חשמל, טלפון, דלק גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים  3. מתקני הגז, הדלק וכו', ישולבו ויסתרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתוכניות הפתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות  4 גינות וחצרות פרטיות - למירב דירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות הגינות הפרטיות יסומנו בתוכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1  5. בכל מקרה תישמר חצר משותפת שימושית לכל דיירי הבניינים בשטח של 7.0 מר לכל דירה במגרש  6. גדרות הביניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין חלקות או תת-חלקות ייבנו על פי המפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח  7. מתקני אשפה יבנו בגבולות החלקה (על קו בינוי 0) פריסת מתקני אשפה ועיצוב המתקנים יוגשו לאישור הועדה המקומית בתוכנית הבינוי והפיתוח המחייבת בקנ"מ 500:1 לכלל השכונה.  8. ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אזורי החדרת מי נגר עילי  9. יזם התכנית יחוייב בהשלמת כל נושא הפיתוח והשתילות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	% מתא שטח	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד	
(2) 2	(2) 2	(2) 2	(2) 2	1	(1) 9	54	50	6260	900	1260	4100	5368	160	מגורים ב'
(2) 2	(2) 2	(2) 2	(2) 2	1	(1) 9	27	40	3446	320	700	2426	2130	174	מגורים ב'
(2) 2	(2) 2	(2) 2	(2) 2	1	(1) 9	27	40	3428	320	700	2408	2040	175	מגורים ב'
(2) 2	(2) 2	(2) 2	(2) 2	1	(1) 9	27	40	2994	460	560	1974	1870	176	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומת הכניסה.

(2) ראה תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>א. אזורי המגורים יהיו מרוסני תנועה.</p> <p>ב. החניה בתחומי המגרשים וע"פ תקן החניה בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מ-1.3 מקומות חניה ליחיד.</p> <p>ג. חניה עילית תהיה נטועה ותשתלב כחלק אינטגרלי ברצף השטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחזיתות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. החניות יהיו מרוצפות ומוארות וישלבו בהן ערוגות צמחיה.</p> <p>ד. מגרשיי באזורי המגורים יפורטו בתוכניות שיוך חניה כחלק מתוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 שיוגשו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. יפורטו דרכי גישה לרכב חרום, רכב הצלה ורכב שרות.</p> <p>ו. יפורטו חניות ע"פ תקן כולל חניה תפעולית וחנית נכים.</p>
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>א. היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים</p> <p>ב. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית- מט"ש שדרות.</p> <p>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.</p>
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. אישור רשות התמרור לתכניות הסדרי תנועה מפורטות הכוללות הסדרי תנועה וחניה לרכב פרטי, רכב תפעולי, רכב חירום וחניה לנכים. תנאי לאישור איכלוס יהיה ביצוע בפועל של תכניות אלה.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>ה. סיכונים סיסמיים:</p> <p>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.</p> <p>* לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>



<b>תשתיות</b>	<b>6.5</b>															
<p>מערכת החשמל:</p> <p>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.</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">סוג קו חשמל</td> <td style="text-align: center;">מרחק מתיל חיצוני</td> <td style="text-align: center;">מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">3 מ' 3.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">5 מ' 6 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p> <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 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 החדר, 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>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'	
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'														

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.