

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0877126

שכונת הבוסתנים, פלח 10, שדרות

מחוז

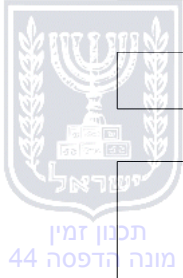
דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו החלה בשכונת הבוסתנים הממוקמת בחלק הצפון מערבי של שדרות מאחדת בין המגרשים מוסיפה זכויות בנייה מוסיפה 75 יח"ד למגרשים, משנה את גובה המבנים ל-28.9 מ' ול 9 קומות ומשנה את קווי הבנייה, ובכך מצמצמת את תכנית הבינוי על מנת ליצור בינוי מרווח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת הבוסתנים, פלח 10, שדרות

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

611-0877126

מספר התכנית

181.283 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (16), 62 א (4), 62 א (4), 62 א (9), 62 א (5), 62 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	160603
קואורדינאטה Y	605836

### 1.5.2 תיאור מקום

בצפון העיר שדרות ושכונת נאות שקמה והאחוזה, מזרחית לכביש ארצי 34 ודרומית לכביש 333 המתוכנן.

### 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			

שכונה שכונת הבוסתנים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1083	מוסדר	חלק		49, 75-76
2828	מוסדר	חלק		72, 76
3209	מוסדר	חלק		39

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 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**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
611-0469262	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 611-0469262 ממשיכות לחול.	7668	4059		09/01/2018



**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
כן		16: 42 10/04/2022	חגית אטלס	09/06/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא	חתכים	20: 16 08/08/2021	אריאל סדרה	08/08/2021	1	1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח חלק 1	00: 22 21/10/2021	אריאל סדרה	08/08/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח חלק 2	10: 10 21/10/2021	אריאל סדרה	08/08/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה חלק 1	00: 25 21/10/2021	עמי גוטליב	08/08/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה חלק 2	10: 09 21/10/2021	עמי גוטליב	08/08/2021	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא		00: 26 28/02/2022	חגית אטלס	02/05/2021	1	1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270		chelih@sed erot.muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**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	בר-לב חיים	6	08-6620270		chelih@sederot.mun i.il
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	27759	אשקלון	אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@g mail.com
	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	הוד השרון	הוד השרון	הנגר	24	09-7407401		ariel@asadra. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	אריאל סדרה	30045174	אריאל סדרה	הוד השרון	הנגר	24	09-7407401		ariel@asadra. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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. איחוד מגרשים
4. שינויי קווי בנייה
5. תוספת קומות
6. שינוי בצפיפות המגרשים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי קווי בנייה למגרשים בהתאם לסעיף 62 א(א)4.
2. שינוי בגובה ומספר הקומות לגובה של 28.9 מ' ו 9 קומות בהתאם לסעיף 62 א(א)4.
3. שינוי בהוראות הבינוי בנושא דירוג המבנה ע"פ תשריט בינוי מצורף בהתאם לסעיף 62 א(א)5.
4. הגדלת מספר יח"ד ב-6% מבוקש 1318 יח"ד במקום 1243 יח"ד בהתאם לסעיף 62 א(א)8.
5. המרה של שטחים ממתחת לקרקע ולמעל הקרקע במגרשים 180,181,182,190,2000,2040,2080,2140 מבוקש המרה של 4,280 מ"ר משרות תת קרקעי לשרות מעל הקרקע בהתאם לסעיף 62 א(א)9.
6. איחוד בין המגרשים בהתאם לסעיף 62 א(א)1.
7. תוספת לזכויות בנייה של 20% לכל המגרשים כולל המגרש הציבורי עד תקרה של 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א(א)16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	180 - 182, 190, 305, 1500, 2000, 2040, 2080, 2140, 2160, 2180, 2200, 2210, 2220
מבנים ומוסדות ציבור	951 - 956, 980

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	951, 953, 956, 980
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	180 - 182, 305, 2000, 2040, 2210, 3120, 3110, 2220

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

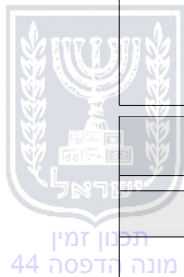
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	28,359	15.64
מגורים א	44,671	24.64
מגורים ב'	108,253	59.72
סה"כ	181,283	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	28,359.02	15.64
מגורים ב'	152,923.59	84.36
סה"כ	181,282.61	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים בבניה רוויה.                      ב. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים.                      ג. לובי מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, חדר כביסה, שתילה ונטיעות.                      ד. קווי תשתיות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא תותר חנייה או מעבר רכבים על גג יחידת דיור.                      2. שיעור יחידות הדיור הקטנות בתא שטח, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5.                      3. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.                      4. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג.                      6. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה.                      7. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.                      8. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.80 מ' מקסימום                      9. גג המבנה מהווה חזית חמישית, יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקניי מיזוג אוויר יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים.                      10. תותר הקמת תאים פוטו וולטאים להפקת חשמל בגגות המבנה.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר הקמת קירוי זהה לחניות בתא השטח ובחומרים קלים המשתלבים עם חומרי הגמר בחזיתות ובגדרות על פי הנחיות מרחביות.                      2. תותר חניה תת קרקעית בקו בניין צידי וקדמי 0-.                      3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.                      4. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף והנחיות המרחביות התקפות בזמן מתן היתר.</p>
<b>ג</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גובה המבנים לא יהיה אחיד, נדרשת רבגוניות בגובה המבנים לאישור הוועדה המקומית.                      2. נדרשת רבגוניות בדגמי המבנים, יאושרו מול הוועדה המקומית.                      3. גובה הגדרות כלפני הרחוב/ שצ"פ / מגרשים ציבוריים לא יעלו על 1.8 מ' ולכן במגרשים בהם ישנם הפרשי גבהים ידרש טיפול לטובת הסדרת הנ"ל.                      4. גאומטריית הבינוי תעקוב אחרי גאומטריית הרחוב / הכיכר.                      5. שטחים פתוחים לרווחת הדיירים - יבוצע בכל מגרש "שטח ירוק" לטובת הדיירים שיכלול הצללה ופינות ישיבה. שטחו לא יפחת מ 150 מ"ר, שינוי מהנ"ל יותנה באישור הוועדה המקומית.                      6. חדר עגלות - יתוכנן חדר עגלות בכל מבנה ששטחו 10 מ"ר מינימום.                      7. לובי המבנה - למבנה עד 20 יח"ד הלובי לא יפחת מ 30 מ"ר, למבנה מעל 21 יח"ד הלובי לא</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>יפחת מ 50 מ"ר. תוגש תוכנית לובי לאישור וועדה מקומית.</p> <p>8. בכל בניין תידרש נסיגה בקומה העליונה. הקומה העליונה תיבנה בתכנית מקסימלית של 70% משטח הקומה שמתחתיה, כך שיווצרו מרפסות גג.</p> <p>9. גינון</p> <p>א. יבוצע גינון משותף מלווה רחוב ברוחב מינימאלי של 1.2 מ' ולא יותרו גינות דירות גן בקו המגרש.</p> <p>ב. יבוצע גינון בשטחי החנייה שיכלול שטחים ירוקים, גינון מלווה רחוב ועצים כל 5 חניות בהתאמה.</p> <p>10. הכניסה הראשית להולכי הרגל תהיה מהרחוב ותלווה בגינון, נדרשת כניסה נוספת מכיוון החנייה, חריגה מהני"ל תאושר מול הוועדה המקומית.</p> <p>11. חיפויי המבנה יהיה מחומרים : אבן, זכוכית אלומיניום או שילוב ביניהם. כל חומר אחר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>12. כניסות רכבים למגרש יתואמו מול יועץ תנועה של הוועדה. כל כניסה תחוייב בשער חשמלי בעל זרוע מתרוממת.</p> <p>13. חניות - מס' החניות יקבע בהתאם לתקן והנחיות המרחביות במועד קבלת ההיתר.</p> <p>14. בשלב ההיתר ידרש להגיש נספח תנועה לאישור, אשר יכלול את כל הפרטים הנדרשים כגון : מאזן חנייה, תימרור וכו'.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני ציבור</p> <p>ב. מוסדות חינוך ומתקני ספורט, מתקנים טכניים.</p> <p>ג. מוסדות בריאות, תרבות, דת, וקהילה.</p> <p>ד. בתאי השטח מס' 951-952 ו-980 יותרו שימושי תעסוקה לרבות מסחר, משרדים וממכר מזון.</p> <p>ה. שימושים ציבוריים לכלל הישוב ע"פ פרוגרמה מאושרת ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ו. קווי תשתית</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 951-952 ו-980 תותר הקמת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. בתחום חצרות תאי השטח יבוצעו נטיעות שתילה והצללה לרווחת העובדים והמשתמשים.</p> <p>4. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקני מיזוג אוויר ואוורור יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה לעת הגשת היתרי בנייה.</p> <p>2. למרות האמור לעיל החנייה הדרושה בתא שטח מס' 951 תהיה גם בתא שטח מס' 1320 מתוכנית מס' 611-0469262 שמשמש כחניה ציבורית.</p> <p>3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
4. החנייה תהיה בתחום המגרש בלבד.	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. תותר חלוקת כל אחד מתאי השטח לתאי שטח נפרדים. קווי הבניין שנקבעו על פי התשריט בתכנית זו לא ישתנו ובין תאי השטח החדשים ייקבע קו בניין 0.</p> <p>2. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בנייה ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>	ג
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר יפורטו בתכניות הבקשה להיתר. לפחות 25% מהחזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים כגון אבן או זכוכית. לא יותר גמר טיח בלבד.</p>	ד
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 951-952 ו-980 שימושי התעסוקה לא יהוו מטрд לשימושים הציבוריים בתא השטח.</p> <p>2. השימוש של כל תא שטח יצוין במסמכי הבקשה להיתר. ניתן, בסמכות הועדה המקומית, לשנות/להוסיף תכליות בתא השטח בהתאם לפיתוח האזור וצורכי התושבים.</p> <p>3. באישור הועדה המקומית ניתן לאפשר נגישות גם לציבור הרחב לשטחים הפתוחים, למגרשי המשחקים ולמתקניהם שבתחום תא השטח.</p> <p>4. בכל תא שטח יותר שימוש אחד או מספר שימושים.</p> <p>5. תתאפשר נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות על פי חוק ותקנות התכנון והבנייה.</p>	ה



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	951	952	953	954	955	956	980	980	
				מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכה"כ	שרות						עיקרי											
מבנים ומוסדות ציבור			10590	4100	12800	22			60	(1) 16900			10590	951									
מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		10590	1000	3100	20			40	(1) 4100			10590	951									
מבנים ומוסדות ציבור			4520	1000	4100	22			60	(1) 5100			4520	952									
מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		4520	600	1200	10			46	(1) 1800			4520	952									
מבנים ומוסדות ציבור			1940	500	1988	22			60	2488			1940	953									
מבנים ומוסדות ציבור			1930	700	1986	19			60	2686			1930	954									
מבנים ומוסדות ציבור			1980	800	2196	22			60	2996			1980	955									
מבנים ומוסדות ציבור			2060	800	2312	22			60	3112			2060	956									
מבנים ומוסדות ציבור			5310	1300	5300	27			60	6600			5310	980									
מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		5310	800	1600	10			45	2400			5310	980									
מגורים ב'			14243	3350	10454	28.9	6.55	(3) 93	30	14884			14243	1500									
מגורים ב'			5652	1470	4290	28.9	6	(5) 34	50	6150			5652	180									
מגורים ב'			7091	1820	5270	28.9	5.98	(6) 42	50	7570			7091	181									
מגורים ב'			5670	1340	4290	28.9	5.98	(5) 34	50	6020			5670	182									
מגורים ב'			7236	1340	4290	28.9	4.69	(5) 34	50	6020			7236	190									
מגורים ב'			5273	1680	5815	28.9	8.04	(6) 42	50	7975			5273	2000									

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	28.9	8.19	(7) 61	50	10929		2410	7819	7504	2040		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	8.26	(8) 83	50	14894		3250	10704	10012	2080		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	7.47	(9) 21	50	4028		840	2948	2839	2140		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	9.37	(10) 70	50	11977		2510	8637	7466	2160		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	9.34	(11) 169	30	26585		6140	18515	18046	2180		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	9.27	(12) 53	30	8824		1900	6324	5720	2200		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	10.35	(12) 53	30	8800		1900	6300	5120	2210		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	10.39	(13) 98	30	15610		3500	11000	9390	2220		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	8.26	(14) 80	30	12460		2820	8740	9622	2270		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	9.09	(15) 43	35	6850		1560	4790	4779	305		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	11.66	(3) 70	30	11090		2510	7780	6000	3110		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	11.45	(7) 42	30	6740		1520	4740	3702	3120		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	10.82	(16) 98	30	15582		3500	10962	9011	3140		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)			9	28.9	11.41	(16) 98	30	15489		3500	10869	8545	3170		מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	951		מבנים ומוסדות ציבור
	951	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	952		מבנים ומוסדות ציבור
	952	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	953		מבנים ומוסדות ציבור
	954		מבנים ומוסדות ציבור
	955		מבנים ומוסדות ציבור
	956		מבנים ומוסדות ציבור
	980		מבנים ומוסדות ציבור
	980	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
1080	1500		מגורים ב'
390	180		מגורים ב'
480	181		מגורים ב'
390	182		מגורים ב'
390	190		מגורים ב'
480	2000		מגורים ב'
700	2040		מגורים ב'
940	2080		מגורים ב'
240	2140		מגורים ב'
830	2160		מגורים ב'
1930	2180		מגורים ב'
600	2200		מגורים ב'
600	2210		מגורים ב'
1110	2220		מגורים ב'
900	2270		מגורים ב'
500	305		מגורים ב'
800	3110		מגורים ב'
480	3120		מגורים ב'
1120	3140		מגורים ב'
1120	3170		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

הערה ברמת הטבלה:



תותר העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת .

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) פירוט זכויות הבניה המצוינות בטבלה: יותרו 40 מ"ר עבור כל חניה מקורה או בתת הקרקע בנוסף לשחי השירות תותר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחתיו.
- (2) ראה תשריט.
- (3) מתוכן 20 יח' קטנות.
- (4) ראה תשריט..
- (5) מתוכן 7 יח' קטנות.
- (6) מתוכן 8 יח' קטנות.
- (7) מתוכן 12 יח' קטנות.
- (8) מתוכן 16 יח' קטנות.
- (9) מתוכן 4 יח' קטנות.
- (10) מתוכן 14 יח' קטנות.
- (11) מתוכן 44 יח' קטנות.
- (12) מתוכן 6 יח' קטנות.
- (13) מתוכן 22 יח' קטנות.
- (14) מתוכן 17 יח' קטנות.
- (15) מתוכן 9 יח' קטנות.
- (16) מתוכן 28 יח' קטנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

התוכנית נבדקה לפי תמ"א 35 סעיף 12.1 והורתה על כל הסעיפים הרלוונטים. היתרי בנייה יינתנו על ידי רשות הרישוי המקומית, על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים שתכלול בין היתר:
  - א. הוראות בנושא מיקום מרכזי מחזור ומערך פינוי הפסולת.
  - ב. הוראות לשילוב עצים לשימור בתכנון הכולל של האתר. תובטח שמירת גובה התכסית הקיים בזמן תכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ.
  - ג. הוראות לביצוע נטיעות בפועל לאורך הדרכים ובשטחים הציבוריים הפתוחים על פי תכנית פיתוח, בד בבד עם פיתוח התשתיות.
2. תנאי למתן היתר בניה למסחר ולמגורים, יהיה הגשת בקשה להיתר על לפחות 90% מזכויות הבנייה המוקנות לתא השטח והתאמתו לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הוועדה המקומית:
  - א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים.
  - ב. פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, דרכים ושבילי אופניים, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחנייה לרבות קירוי.
  - ג. מיקום, פירוט וציון חומרי בנייה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ופסולת, פילרים, מוצא ביוב ומצללות.
  - ד. ניקוז השטח בהתאם להנחיות נספח ניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
  - ה. תיאום עם חברת החשמל לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
3. תנאי להיתר בנייה במבנים ומוסדות ציבור יהיה מיקום וסימון אזורי נטיעות, שתילה והצללה לרווחת המשתמשים בתכניות הבקשה להיתר.
4. היתרי בנייה יינתנו לאחר הגשת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון המים והביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. ביצוע פתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח באופן שיובטח כי יושלמו עם השלמת עבודות הפיתוח.
5. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
6. ביצוע תחנת שאיבה לשפכים וקו הסניקה למט"ש יהיו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בהתאם לנספח הביוב.
7. תשומת לב להמצאות האתר באזור החשוד בפוטנציאל להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה (ע"פ מפת המכון הגאולוגי) והצורך בהתאמת תכנון המבנים בנושא זה לדרישות המפורטות בת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו כפי שיהיו בתוקף במועד מתן היתר הבנייה.
8. היתרי בנייה לכל העבודות הנדרשות בתחום קווי חלוקת הגז הטבעי יינתנו לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי 9. יש לשמור מרחק משטוח חקלאי המושקה בקולחים על פי הנחיות משרד הבריאות
10. תנאי להיתר בנייה למעט עבור מגורים יהיה אישור משרד הבריאות



**6.2**

**חניה**

חנייה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ הנחיות המרחביות התקפות בזמן קבלת ההיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

<b>6.3</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 לשתיה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה, ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>															
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>															
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.															
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</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 style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל חימוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ' - 3.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ' - 6 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>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 מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת 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 חימוני	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 חימוני	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>6.6</b>	<b>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</b>															
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>															
	<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ד - 1960 המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל, או שתופקע בהם זכות השימוש והחזקה.</p>															

<b>6.8</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>
<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.



