

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1092519

הקטנת מספר יח"ד במגרשים 160-163 - פלח 10 שדרות

מחוז

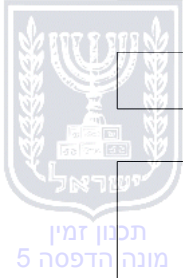
דרום

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

תוכנית זו החלה במתחם פל"ח 10 בשדרות למגרשי מגורים א' 160,161,162,163 מקטינה ב 15 יחידות דיור שאושרו בתוכנית מס' 611-0919076, סה"כ מבוקש 84 יחידות דיור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקטנת מספר יח"ד במגרשים 160-163 - פלח 10 שדרות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-1092519

מספר התכנית

14 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (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 160510

קואורדינאטה Y 605526

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לשכונת האחוזה, ממזרח לכביש 34.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1083	מוסדר	חלק		75-76

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
611-0919076	החלפה		10326	5336		28/03/2022



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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/08/2022	חגית אטלס	21: 07 21/08/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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@sederot.muni.il

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.muni.il
פרטי			תורן הבית שלך בע"מ	צפריה	הרימון	70	054-9989235		

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	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	(1)		09-7407401		ariel@asadra.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הקטנת מס' יחידות הדיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת 15 יח"ד למגרשים. מבוקש 84 יח"ד במקום 99 יח"ד בהתאם לסעיף 62 א (א) 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	160 - 163

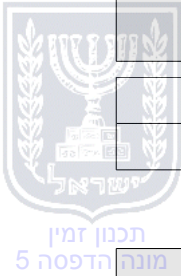
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	14,000	100
סה"כ	14,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	14,000.5	100
סה"כ	14,000.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים בבנייה מדורגת ו/או מרקמית בבניה רוויה. ב. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים. ג. לובי מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות. ד. קווי תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בנייה של עד שני מבנים בכל תא שטח. 2. הבנייה תדורג לכיוון גבול תא השטח הקדמי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל שתי קומות . 3. שיעור יחידות הדיור הקטנות בתא שטח, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5. 4. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים. 5. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. 6. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים. 7. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. 8. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 9. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאפשרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.
ב	חניה 1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם ליחס 1.5 חניות ליח"ד. 2. תותר חניה תת קרקעית בקו בניין צידי וקדמי 0-. 3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.
ג	עיצוב אדריכלי במסמכי הבקשה להיתר תופיע רשימת חומרי הגמר עם הפריטים הרלוונטים.

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

קו בנין (מטר)	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	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			גודל מגרש מוחלט		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(3)	(3)	(3)	1	6	22.5	8.12	(2) 25	30	(1) 3940	70	140	780	2680	3693	160	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	1	5	18.5	5.71	(4) 18	30	(1) 2730	0	0	540	2020	3674	161	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	1	5	18.5	5.99	(4) 18	30	(1) 2730	0	0	540	2020	3505	162	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	1	6	22.5	8.63	(5) 23	30	(1) 3490	70	140	660	2390	3127	163	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(3)	160	מגורים א'
(3)	161	מגורים א'
(3)	162	מגורים א'
(3)	163	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) פירוט זכויות הבנייה המצויינות בטבלה: יותרו 40 מ"ר עבור כל חניה מקורה או בתת הקרקע בנוסף לשטחי השירות..

(2) מתוכן 5 יח"ד קטנות.

(3) ראה תשריט.

(4) מתוכן 3 יח"ד קטנות.

(5) מתוכן 4 יח"ד קטנות.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חנייה תתוכנן בתחום המגרש וע"פ תקן חניה בתוכנית מתאר שדרות או תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה

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 בהליך הרישוי**

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.

התכנית תכלול בין השאר:

א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים.

ב. פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, דרכים ושילי 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 במגרש ספורט ונופש יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למלוא זכויות הבנייה לתא השטח.

4. תנאי להיתר בנייה במבנים ומוסדות ציבור יהיה מיקום וסימון אזורי נטיעות, שתילה

והצללה לרווחת המשתמשים בתכניות הבקשה להיתר.

5. היתרי בנייה יינתנו לאחר הגשת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות

6.4

תנאים בהליך הרישוי

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.

6. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

7. תשומת לב להמצאות האתר באזור החשוד פוטנציאל 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 ותיקוניו 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 בדבר תכנון וביצוע העבודות.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו 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. 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.

ד. סיכונים סיסמיים:

* עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו 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.

6.6

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 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'

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.

ניקוז:

שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או



תשתיות	6.6
מכוסה בחומר חדיר אחר. 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. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.	
	6.7
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.

