

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1078989

מגרש מסחרי - הנחלים 2, 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 מפורטת במגרש בייעוד מסחר בתא שטח מספר 218, הממוקם ב"שוק העירוני" בעיר שדרות. התכנית מוסיפה זכויות בניה לשטח עיקרי למסחר מעל הכניסה הקובעת, תוספת שטח שרות תת קרקעי וכן תוספת קומות מעל הקרקע.



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

ומספר התכנית

מגרש מסחרי - הנחלים 2, שדרות

611-1078989

מספר התכנית

0.478 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

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (א4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שדרות
	קואורדינאטה X	161616
	קואורדינאטה Y	603217

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	הנחלים	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1888	מוסדר	חלק	106	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 4 /14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
118 /03 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 118 /03 /21 ובאה במקומה.	6163	1253	25/11/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אופיר קדוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אופיר קדוסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 17 27/10/2022	אופיר קדוסי	27/10/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 21 04/09/2022	מען עבד אלראזק	04/09/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		11: 50 08/12/2022	אופיר קדוסי	08/12/2022	1	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	חיים גבאי		א.דנקו-גבאי בע"מ	שדרות	חטיבת הראל	13	050-5918200		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים גבאי		א.דנקו-גבאי בע"מ	שדרות	חטיבת הראל	13	050-5918200		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אופיר קדוסי		אופיר קדוסי אדריכלות והנדסה	אופקים	חורב	37	050-7766588		kadoosiarch@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	112996	ביסאן הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	נצרת	אבן עאמר	9	04-8646005		maen@bisaneng.com
	מודד	טארק עויסאת	1212	ט.עויסאת משרד למתן שירותי הנדסת מדידות	באקה אל גרבייה	(1)		050-6908538		tsurv@gmail.com

(1) כתובת: 30100.

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

הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי למסחר מעל הכניסה הקובעת, הוספת שטח שרות תת קרקעי ותוספת קומות מעל הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת של 20% שטח עיקרי משטח המגרש למסחר בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(1).
- ב. תוספת 30% שטחי שרות משטח המגרש מתחת לקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)(15).
- ג. תוספת של 2 קומות מעל הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)(4).



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

יעוד	תאי שטח
מסחר	218



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	478	100
סה"כ	478	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	477.87	100
סה"כ	477.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד למסחר בקומת קרקע ולמשרדים בקומות מעל, למעט שימושים שיהוו מטריד רעש למגורים הסמוכים, יאסרו תכליות העושות שימוש או אכסון חומרים מסוכנים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>א. תותר בניית מבנה בן 4 קומות שגובה אינה עולה על 16 מ'.</p> <p>ב. תותר הקמת גלריות ששטחן יבוא במניין שטחי הבניה.</p> <p>ג. תותר בניה בקו בניין "0" לכל הכיוונים בתנאים הבאים:</p> <p>1. לא תורשה פתיחת כל פתח (דלת או חלון) לכיוון מגרש שכן אלא אם יורחק 3 מ' לפחות מקו הגבול עם השכן.</p> <p>2. לא תותר פתיחת כנפי דלתות וחלונות כלפי הדרך. במקרה בו דלתות תפתחנה לכיוון הדרך תורחק הדלת עד למצב בו מלוא פתיחתה הינו בגבולות המבנה המוצע.</p> <p>ד. חניה תתוכנן בהתאם לשימוש המבנים בפועל בהסדר "כופר חניה" עם הרשות המקומית.</p> <p>ה. יש לתכנן דלתות יציאה למרפסות שבקומות.</p> <p>ו. לא יותרו מתקנים גלויים על הגגות, מתקנים טכניים יוסתרו בגג המבנה.</p> <p>ז. שילוט:</p> <p>1. השלט יוצב בחזית בית העסק בלבד ויוצב בצמוד לקיר ולא יבלוט ממנו.</p> <p>2. השלט יבוצע מחומרים עמידים בפני בלאי ופגעי מזג אוויר בהעדפה לחומרים איכותיים ממתכת, עץ וזכוכית.</p> <p>3. השלטים ימקמו ברצף לאורך החזית המסחרית של המבנה, על גבי הקיר או גג המבנה. יש צורך באישור קונסטרוקציה.</p> <p>ח. סגירה עונתית:</p> <p>1. סגירת החורף של מסעדה או בית קפה תתבצע כהגנה מפני פגעי מזג אוויר. נדרשת הסכמה של העירייה.</p> <p>2. הסגירה תוקם בתחומי המגרש או הדרך הגובלים. יש לשמור על מרחב נגישות במדרכה.</p> <p>3. חומרי גמר: יש להקים את התוספת מחומרים קלים ופריקים.</p> <p>4. לאחר פרוק הסגירה, אין להשאיר כל אלמנט בולט או מכשול.</p> <p>ט. הצללה בשטחים מסחריים:</p> <p>1. סוככים עשויים מחומרים קלים ואטומים למים.</p> <p>2. בצבע המשתלב בצבעי הבניין הראשי ועם צבעי הסוככים השכנים.</p> <p>3. תותר מרקיזה מחוץ לתחומי המגרש ובלבד שהשטח השכן הוא שטח ציבורי.</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)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת	עיקרי
															לכניסה הקובעת שרות	
0	0	0	0	2 (3)	4	16	100	2034.5	956 (2)	119.5	956 (1)	478	218	מסחר	מסחר	

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) 200%.

(2) 200% - 764.8 (160%) למטרות חניה בלבד + 191.2 (40%) למטרות שאינן חניה.

(3) קווי בנין לחניון תת קרקעי יכולים להיות "אפס" באישור הוועדה המקומית בתנאי שיובטח אופן ניקוז המים והעברת תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :</p> <p>א. פתרון לפינוי אשפה ומחזור, שטח לפריקה וטעינה ומדרגות חימוניות למבנה ופתרון לניקוז במגרש יוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי מסחר לרבות בתי אוכל/מסעדות ילווה בנספח אקוסטי אשר יועבר לבדיקה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. בנספח האקוסטי יוצגו חישובים ויפורט האמצעים האקוסטיים הנדרשים לשם עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר לתוספת המסחר יהיה טיפול בחזיתות המבנה הקיים, כולל טיפול במדרגות החיצוניות למבנה באישור מהנדס העיר.</p>

6.2	איכות הסביבה
	<p>שפכים :</p> <p>1. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p> <p>איכות אויר :</p> <p>2. גובה הארובה שממנה יסולק האוויר מבתי האוכל (אחרי סינון) יעמוד על לפחות 2 מטר מעל הגובה של הבניין הגבוה ביותר ברדיוס של 50 מטר בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. מסחר ותעסוקה :</p> <p>3. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.</p> <p>4. לא יותר שימוש/אחסון של חומ"ס ביעוד מסחר ותעסוקה אלא בכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.</p>

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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>

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

6.5	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א.	קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ'ב.	קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית



6.5	חשמל
<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



6.6	ניהול מי נגר
<p>מי נגר עיליים בתחום התכנית ינוקזו בהתאם לתכנית ניקוז שתוגש לאישור מהנדס העיר כתנאי לקבלת היתר.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי לאחר אישור התכנית כחוק.

