

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1124783

מגרשים 1100 900 פלח 10, שדרות.

מחוז

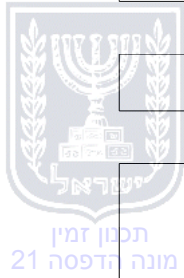
דרום

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 מוסיפה זכויות בנייה מעל הקרקע ומתחת לקרקע ומשנה הוראות בינוי במגרש 900 למסחר ותעסוקה ובמגרש 1100 לנופש וספורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 900 1100 פלח 10, שדרות.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-1124783

מספר התכנית

7.703 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

א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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

160687

קואורדינאטה Y

605672

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לכביש 34 מצפון לרח' נחל 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

בוסתנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1083	מוסדר	חלק	339, 348	

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
611-0469262	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 611-0469262 בתחום הקו הכחול של תכנית זו..	7668	4059		09/01/2018



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: 500	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	05/06/2023	לארי שטרנשיין	13: 00 14/01/2024	נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין 0.0 של המבנים (ניתן לשינוי 50 +/- ס"מ)	לא
תנועה	מנחה	1: 250		06/06/2023	ערן רייספלד	11: 46 04/01/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/06/2023	חגית אטלס	19: 24 05/06/2023		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

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	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	ערן רייספלד	110688	אריה צור מהנדסים	רמת גן	תובל	30	03-7510122		office@ariezur.com
	אדריכל	לארי שטרנשיין	59289		הר אדר	(1)		02-5792044		larry@ls-arch.co.il

(1) כתובת: ת.ד 309.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

תוספת שטחי בניה ותוספת שטחי שרות בתת הקרקע במגרשים 900 ו-1100, תוספת קומה במגרש 900 ושינוי קו בנין במגרש 900.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי קו בנין במגרש 900 מ-5 מ' ל-0 מ' בגבול עם מגרש 1100 בהתאם לסעיף 62 א(א)4..
2. תוספת לזכויות בנייה של 500 מ"ר שטח עיקרי בכל אחד מהמגרשים, בהתאם לסעיף 62 א(א)16.
3. קביעת זיקת הנאה תת קרקעית במגרש 900, בהתאם לסעיף 62 א(א)19.
4. קביעת שטחי שירות תת קרקעיים בכל אחד מהמגרשים, בהתאם לסעיף 62 א(א)15.
5. תוספת קומה במגרש 900 מ-8 קומות ל-9 קומות, בהתאם לסעיף 62 א(א)4.
6. שינוי בהוראות בינוי בהתאם לסעיף 62 א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר	900	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	900
ספורט ונופש	1100	זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	900
		זיקת הנאה למעבר ברכב	ספורט ונופש	1100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	4,185.59	54.33
ספורט ונופש	3,517.81	45.67
סה"כ	7,703.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	4,185.59	54.33
ספורט ונופש	3,517.81	45.67
סה"כ	7,703.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, ממכר מזון, חנויות, בתי קפה, מסעדות. ב. משרדים, מבנים לצרכי מנהל, עסקים לשרות הציבור. ג. מחסנים, מתקנים טכניים, פריקה וטעינה. ד. חנויות, גינון, נטיעות, פרגולות. ה. קווי תשתיות.	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. הגגות יהיו שטוחים. 2. המתקנים ההנדסים יוסתרו תוך שימת דגש על תכנון אדריכלי נאות. 3. יש להתאים את ה- 0.00 של המבנים במגרשים לגובה ה- 0.00 של הרחוב ולגובה מפלס הפארק הסמוך למבנים. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין ה- 0.00. 4. לא יותרו קירות פיתוח מעל 1.80 מ'. 5. חזיתות: 5.1 החזית הפונה לפארק בשני המפלסים (1- ו- 0) תתוכנן כחזית מסחרית שקופה, שתהיה פעילה ברובה, החזית תאפשר גישה לפארק ותכלול שימושים מסחריים לטובת משתמשי הפארק. 5.2 לאורך החזית כלפי הפארק לא יותר גידור. 5.3 במידה וייבנה סופרמרקט במפלס 1-, חזית המבנה הראשית כולל הכניסה למבנה, תהיה כלפי החניה התת קרקעית. ובמפלס זה תיבנה חזית נוספת כלפי הפארק בהיקף מצומצם, אשר תהיה שקופה ותכלול שימושים מסחריים נוספים. 5.4 החזית הפונה לרחוב מס' 3 ממערב החזית תהיה שקופה ופעילה כלפי הרחוב. 5.5 החזית הפונה לרחוב מס' 4 מצפון החזית תהיה שקופה וניתן שתהיה פעילה כלפי הרחוב. 5.6 לאורך המעברים של מבני המסחר בקומת הקרקע תהיה חזית שקופה ופעילה. 6. עומק שתילה בתחום התוכנית יהיה כ-1.5 מ'. 7. מיקום חדרי טרפו יהיה בתחום המגרש וכמסומן בנספח הבינוי, יהיו כחלק מהמבנה ולא יופנו כלפי החזיתות הפעילות, בכפוף לאישור חברת חשמל. 8. אזור פריקה וטעינה, פינוי פסולת ואצירת אשפה ימוקמו באזורים צדדיים ובצמידות למבנים. 9. רוחב מעבר מינימלי בין מבני המסחר יהיה לא פחות מ- 5 מ'.	
ב חניה 1. החניון יהיה משותף לשני המגרשים ויכלול את מספר החניות הנדרש לפי תקן עבור כל השימושים יחד, שניתן שמקומות חניה המשרתים מגרש אחד יוצבו בתחומו של המגרש השני הסמוך. 2. החנייה תתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות ותקן החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר. 3. מגרש החנייה ישולב בגינון ונטיעות עצים תואם למסמך הפיתוח.	
עיצוב אדריכלי	ג

4.1

מסחר

1. במסמכי הבקשה להיתר תופיע רשימת חומרי הגמר עם הפרטים הרלוונטים, חומרי הגמר יהיו בכפוף להנחיות המרחביות התקפות, לאישור אגף הנדסה.
2. חומרי הגמר יצרו הבדלה עיצובית בין השימושים השונים.
3. השילוט יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

ד

זיקת הנאה

במגרש 900 תקבע זיקת הנאה לרכב עבור מעבר בחניון התת קרקעי למגרש 1100- יתאפשר שינוי במיקום זיקת הנאה בהתאם לנדרש בתוכנית התנועה, בכפוף לאישור סופי של יועץ התנועה של הוועדה בהיתר בנייה.

4.2

ספורט ונופש

4.2.1

שימושים

- א. מבנים לספורט, משחק ונופש, חדרי כושר, חדרי הלבשה, מלתחות ושירותים, מבנה כניסה משרדים, לובי.
- ב. מסעדות, בתי קפה, מזנונים.
- ג. אולם אירועים.
- ד. בריכות שחייה פתוחות ומקורות, בריכות זירמי אוויר ומים, סאונות.
- ה. מבנים ומתקנים טכניים לרבות מרכזי אנרגיה ומעבר תשתיות גז.
- ו. פיתוח שטח מדורג לשיבה, במה.
- ז. חניות, גינון, נטיעות, פרגולות והצללות, גדרות, שבילים, מדרגות, רמפות, דרכים לרכב שירות וביטחון בריכת נוי.
- ח. קווי תשתית.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תותר בנייה של יותר ממבנה אחד בתא השטח.
2. במידה ויתוכננו פונקציות מסחריות, יש למקמן כלפי השטחים הציבוריים.
3. הפונקציות המסחריות הפונות לפארק יהיו פתוחות וללא גידור. ביתר המקומות, הגידור יהיה מצומצם ככל הניתן ופרט הגידור יאושר ע"י מהנדס העיר בשלב ההיתר.
4. החזית הפונה לרחוב מס' 3 ממערב החזית תהיה שקופה ולא אטומה.
5. חלוקת השטחים המדויקת בין שימושי המסחר לשימושים האחרים תיבחן במסגרת ההיתר.
6. אזור פריקה וטעינה, פינוי פסולת ואצירת אשפה ימוקמו באזורים צדדיים ובצמידות למבנים.
7. השילוט יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות.
8. באם יתוכנן אולם אירועים תדרש הגשת חו"ד אקוסטית לאגף הנדסה.

ב

חניה

1. החניון יהיה משותף לשני המגרשים ויכלול את מספר החניות הנדרש לפי תקן עבור כל השימושים יחד, שניתן שמקומות חניה המשרתים מגרש אחד יוצבו בתחומו של המגרש השני הסמוך.
2. החנייה תתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות והתקן התקפים בעת הוצאת ההיתר.

4.2

ספורט ונופש

ג

הוראות פיתוח

בריכת שחיה

1. תותר הקמת אתר בריכה שחיה ובריכות זירמי אוויר ומים עפי תקנות התכנון והבניה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

ד

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תובטח נגישות והתמצאות של אדם עם מוגבלות באופן שיויוני מכובד עצמאי ובטיחותי כמפורט בתקנות התכנון והבניה.



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			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
0	0	0	3	(3) 2	44	94	3700	(2) 1200	(1) 500	2000	4185	900	מסחר	מסחר
0	0	0	3	(4) 7	44	94	10000		1000	9000	4185	900	תעסוקה	מסחר
0	0	0	3	2	10	43	3000	(2) 1000	(1) 500	1500	3519	1100		ספורט ונופש

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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת זכויות בנייה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

יותר ניוד שטחי שירות עבור חנייה עד 10% בין המגרשים מתחת לכניסה הקובעת.

תותר הגדלת שטח מרתפי החניה ותוספת קומות לצורך עמידה בתקן חניה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת שטחי השירות בתת הקרקע במגרש, נועדה לשרת את השטחים למטרות עיקריות באותו המגרש..

(2) שטחים לצורכי מחסנים , חדרי מדרגות במסחר , מאגרי מים , חדר משאבות, חדר גנרטור וחדר חשמל , בנוסף לשטחי שירות אלו , יותרו 40 מ"ר עבור כל חניה בתת הקרקע בנוסף לשטחי השירות..

(3) קומת קרקע וא'.

(4) 7 קומות מעל קומה א' - סה"כ 9 קומות למבנה..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בנייה יינתנו על ידי רשות הרישוי המקומית, על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. אישור נגישות כנדרש על פי חוק.
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. אישור רשות הכבאות.
4. אישור חברת חשמל.
5. אישור הסדרי תנועה, פתרון חניה וכניסה ויציאה מהמגרש.
6. תיאום עבודות תשתית עם מחלקת הנדסה של הוועדה המקומית.
7. תיאום ואישור התוכניות מול משרד הבריאות לענייני ביוב, מים, ותנאי תברואה נאותים.
8. אישור אגף התברואה בעירייה למיקום ואיפיון מכולות לאצירת אשפה ופסולת.
9. כחלק מההיתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח לשני המגרשים לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנית תכלול סימון המגרש, העמדת המבנה, כניסות, מסעות, חניות, מדרכות, שבילים, שטחי גינון, מערכות מים, ביוב וניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז וכן פירוט חומרי גמר בפיתוח.
10. הגשת תחשיב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.
11. אישור משרד הבריאות.

6.2**עתיקות**

1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
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%.
3. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.3**חניה**

חנייה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה וההנחיות המרחביות התקפות בזמן קבלת ההיתר.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- א. 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.
- ב. פינוי הפסולת ישולב במערך פינוי הפסולת העירוני בעיריית שדרות.

6.5**ניהול מי נגר**

- שימור וניהול מי נגר עילי.
- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 - ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות

6.5

ניהול מי נגר

תחילת 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.

6.6

בניה ירוקה

תנאי למתן היתר יהיה שילוב הוראות של בניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירונית.

6.7

איכות הסביבה

- פתרון האשפה יתואם עם יועץ האשפה של מחלקת התברואה בעירייה בשלב בקרת התכנון במסגרת הבקשה להיתר.
- יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
- מחזור - יותקנו הסידורים הנדרשים לצורך הקצאת מוקדי איסוף אשפה לצורכי מחזור. האשפה המיועדת למחזור לסוגיה, תועבר למוקדי המחזור של העיר.
- מפלס הרעש המרבי מביניי המסחר לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.
- לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים הקדמיות. מיקומם המדויק יקבע כך שלא יצור הפרעה לבניי מגורים סמוכים.
- בתכנית הבניה ישולבו פירים בגדלים מתאימים להעברת צנרת לפליטת מזהמים ולמערכות המכניות על גג המבנים.
- תחוייב הרוחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
- במקרה של מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר, מעבר הצנרת יבוצע מעל רצפת בטון ומתחת לריצוף, באמצעות שכבת מילוי של כ-30 ס"מ.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות	הבניה תתבצע בהינף אחד, לא תותר שלביות.

7.2

מימוש התכנית

מייד עם אישורה.