

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1233055

מגרש 300 בוסתנים הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור פלח 10 שדרות

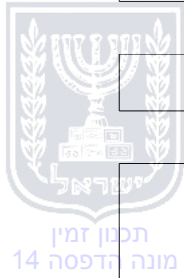
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005315846/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בפלח 10, שכונת הבוסתנים בצפון העיר שדרות. בתחום התכנית קיים מגרש ביעוד מגורים ב' וחניון ציבורי מתכנית מאושרת מס' 611-0469262 (תוקף 2017). תכנית זו מגדילה את השטח למבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית 611-0469262 על חשבון מגרש ביעוד מגורים ב', ומשנה את תצורת החניון מבלי לשנות את סך השטח ביעוד חניון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 300 בוסתנים הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור
פלח 10 שדרות

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
611-1233055

שטח התכנית
12.723 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (1), 62א (א) (3), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א.א (א)
(18א), 62א.א (18ב)

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	160850
קואורדינאטה Y	606650

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בוסתנים (פלח 10) בצד הצפון מערבי של העיר.

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	321, 407	

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

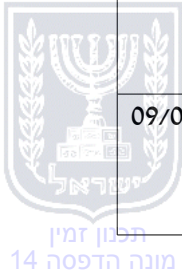
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 תכנית זו.	7668	4059		09/01/2018



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עינב קוה-יאיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		עינב קוה-יאיר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	14/03/2024	עינב קוה-יאיר	12: 30 14/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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		הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270		hagaic@sederot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270		hagaic@sederot.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי כהן	699		ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mashevmed.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור ושינוי גבולות מגרש החניון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה לצורך שינוי גבולות תא שטח חניון ללא שינוי בשטח הקרקע הכולל, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- הגדלת תא השטח למבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק.
- קביעת זכויות בניה והוספת שימושים בתא השטח למבנים ומוסדות ציבור, לפי סעיף 62א(א)(18) וסעיף 62א(א)(18)(ב) לחוק.
- שינוי קווי בניין, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	300	אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	1320
חניון	1320	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	300
		הנחיות מיוחדות	חניון	1320
		הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
חניון	1,510	11.87	
מגורים ב'	11,213	88.13	
סה"כ	12,723	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
חניון	1,509.74	11.87	
מבנים ומוסדות ציבור	11,206.6	88.13	
סה"כ	12,716.34	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת, תרבות או מוסדות קהילתיים. ב. מוסדות בריאות, מתקני ספורט, מתקנים טכניים. ג. שימושי תעסוקה לרבות מסחר, משרדים וממכר מזון. ד. שימושים ציבוריים לכלל הישוב עפ"י פרוגרמה מאושרת ע"י הוועדה המקומית. ה. קווי תשתית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח. 2. בתחום חצרות המגרש יבוצעו נטיעות שתילה והצללה לרווחת העובדים והמשתמשים. 3. 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. 4. השימושים הנלווים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע בלבד וכלפי חזית הרחוב. 5. הצבת המבנים תהיה ככל הניתן בקו אפס לרחוב. 6. גדרות בחזיתות מגרשים אלו יצומצמו למינימום ההכרחי. יש להימנע ככל הניתן מהקמת חומות או קירות אטומים רצופים כלפי הרחוב. 7. לא יותרו מבני עזר ומתקנים בקו בניין 0 למעט ביתן שומר. 8. בשילוב מסחר יש לוודא הפרדה תפעולית בין השימושים הסחירים לבין שימושים ציבוריים. במקרים מיוחדים בכפוף לאישור הוועדה המקומית תאפשר שימוש משותף בשטחים התפעוליים. 9. קירות תמך וטרסות לא יעלו על 3 מ'.
ב	חניה 1. החניה תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקנות התכנון והבניה לעת הגשת היתרי הבניה, ותותר גם בתא שטח מס' 1320 של החניון שמשמש כחניה ציבורית. 2. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.
ג	פיתוח ונוף יישמר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בין תא שטח מס' 300 למבני ציבור לבין השטחים הפתוחים הגובלים ממערב.
ד	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט, תתאפשר דרך גישה לרכב שרות בלבד, לקידוח הניטור הנמצא בשביל הגובל מדרום למגרש בחלקה מס' 392 (תא שטח מס' 1063 מתכנית 611-0469262), לרבות אפשרות עצירה וסיבוב. גבול דרך הגישה עם השטחים הפתוחים יוצב מחסום פיזי, מחומרים המשתלבים בסביבה, באופן שלא יאפשר מעבר כלי רכב אל השטחים הפתוחים.
4.2	חניון



4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	א. חנייה ציבורית לכלי רכב ואופניים, מעבר כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, מעבר תשתיות, תאורת רוחב, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות, מיגונויות. ב. תשתיות, תשתיות תת קרקעיות, מבנים ומתקנים טכניים לרבות מתקן מדידה וניטור. ג. דרכי גישה לרכב הצלה, בטחון ותחזוקה. ד. יותר מעבר קווי תשתיות ומתקני תשתית תת קרקעיים לגז טבעי.
4.2.2	הוראות
א	חניה 1. החניון יהיה חניון ציבורי. 2. תיאסר כל בניה בתחום החניון למעט מיגונויות.
ב	פיתוח ונוף 1. יישמר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בין החניון לבין תא שטח מס' 300 למבני ציבור. 2. לא יתאפשר מעבר כלי רכב מהחניון אל עבר תא שטח מס' 300, מלבד רכב שרות לקידוח הניטור הנמצא בשביל בחלקה מס' 392 (תא שטח מס' 1063 מתכנית 611-0469262). 3. החנייה תהיה ציבורית לשימוש הציבור הרחב. לא יותר גידור תא השטח. 4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום, בעלי גוון בהיר ככל הניתן אך לא בוהק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				עיקרי	שרות	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	300	11213	22426 (1)	4485 (2)	8970 (3)	320	60	20	5	1	3	3	3	5		

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:

- א. יותר קו בניין 0.0 מעל הקרקע כלפי שטחים ציבוריים בלבד בכפוף לאישור הועדה המקומית כחלק מתוכנית בינוי ופיתוח/תוכנית העמדה במסגרת בקשה להיתר, עם עדיפות לשימושים הסחירים.
- ב. יותר קו בניין 0.0 מתחת לקרקע לכל הכיוונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 200% משטח המגרש, מתוכם עד 20% לשימושים סחירים.
- (2) 40% משטח המגרש.
- (3) 80% משטח המגרש לחניה תת קרקעית, מקלטים, חדרים טכניים לרבות חדרי טרפו וגרעין מדרגות. . במידה ולפי צרכי הרשות נדרשת בניה של יותר מקומה אחת תת קרקעית, שטח זה יוכפל או ישולש בכפוף להנחיות ניהול מי נגר.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
6.1.2	תשתיות
6.1.3	ניהול מי נגר

הוראות עיצוב אדריכלי עבור תא שטח 300 למבני ציבור : חומרי הגמר יפורטו בתכניות הבקשה להיתר. לפחות 25% מהחזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים כגון אבן או זכוכית. לא יותר גמר טיח בלבד.

א. ביוב, ניקוז, מים ותברואה:

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. חשמל:

1. כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.

2. מיקום חדרי הטרפו יהיה בתחום המגרש, והם יתוכננו כחלק מהמבנה הראשי וימוקמו באזור צדדי/אחורי של המבנה, בכפוף לאישור חברת חשמל.

ג. תקשורת:

כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות בנויות ובפיתוח.

ד. גז טבעי:

כל קווי חלוקה לגז טבעי שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיים, למעט ממתקנים נלווים עיליים לגז טבעי. כל קווי ומתקני תשתית לגז טבעי יוקמו בהתאם למיקומם במפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות.

1. מגבלות בניה ומפת עדות:

א. על המקרקעין בהם יונח קו הגז הטבעי יחולו מגבלות הבניה כקבוע בצו הבטיחות ובהתאם לכל דין.

ב. צינור הגז יונח במרחק מינימלי של 2 מטר לכל צד מעצים.

ג. עם סיום ביצוע העבודות להנחת קו הגז הטבעי תוגש לוועדה המקומית מפת עדות כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (דיווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261(ד) לחוק), התשע"ו-2016.

ד. על גבי מפת העדות יסומן תחום מגבלות הבניה על שימושי הקרקע בהתאם לקבוע בס"ק (1).

2. כל עבודת תחזוקה לתשתיות הסמוכה לתשתית גז טבעי או החוצה אותה, תעשה בתיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי.

א. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם, במידת האפשר לתת הקרקע, בתחומי המגרש.

ב. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

ג. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתרי הבניה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 34/ב/3 לעניין זה.

הוראות תכנוניות	6.1
ד. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. ה. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ו. ניהול מי הנגר בתחום התכנית יהיה בכפוף לנספח מס' 4 ד' ניהול מי נגר והידרולוגיה מתכנית מאושרת מס' 611-0469262.	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
א. היתר בניה יינתן בכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח שתכלול: תמהיל השימושים ואופן השילוב ביניהם, העמדת מבנים, מיצוי אופטימלי של זכויות הבנייה, הצעת פיתוח לשטחים הפתוחים, פתרונות חנייה ותנועה, חזיתות וחתכים אופייניים, פירוט חומרי גמר, הוראות בנושא מיקום מרכזי מחזור ומערך פינוי הפסולת, הוראות לשילוב עצים לשימור בתכנון הכולל של האתר. תובטח שמירת גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ, הוראות לביצוע נטיעות בפועל לאורך הדרכים ובשטחים הציבוריים הפתוחים על פי תכנית פיתוח, בד בבד עם פיתוח התשתיות. ב. תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו, יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית כי אין בהיתר מכוח תכנית זו, כדי לסכל או להכביד על מימוש מבני הציבור שנקבעו בתכנית הראשית. ג. היתר בניה לשימוש מסחרי משני בשב"צ ניתן לאשר רק עם שימושים ציבוריים עיקריים במגרש. ד. הכל בכפוף להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. ה. תנאי להיתר בניה במבנים ומוסדות ציבור יהיה מיקום וסימון אזורי נטיעות, שתילה והצללה לרווחת המשתמשים בתכניות הבקשה להיתר. ו. תנאי למתן היתר בניה לתחנת טרפו יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית. בין המגרש שנוצר קווי הבניין יהיו 1 מ' מגבולות המגרש שנוצרו. ז. היתרי בניה ינתנו 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. ח. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות. ט. תשומת לב להמצאות האתר באיזור החשוד בפוטנציאל להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה (עפ"י מפת המכון הגיאולוגי) והצורך בהתאמת תכנון המבנים בנושא זה לדרישות המפורטות בת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו כפי שיהיו בתוקף במועד מתן היתר הבניה. י. היתרי בניה לכל העבודות הנדרשות בתחום קווי חלוקת הגז הטבעי יינתנו לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון וביצוע העבודות.	
מקרקעין	6.3
תשריט חלוקה	6.3.1
1. תותר חלוקת תא השטח לתאי שטח נפרדים. קווי הבנין שנקבעו על פי התשריט בתכנית זו לא ישתנו ובין תאי השטח החדשים ייקבע קו בנין 0. 2. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1.1 ס"ק א'.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.3.2
א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	

6.3	מקרקעין
	ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.
6.4	הוראות אחרות
6.4.1	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.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישורה.

