

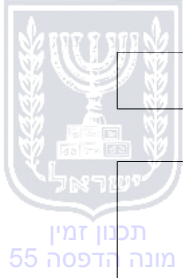
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0650895

**מתחם הכניסה הדרומית לעיר שדרות**

מחוז **דרום**  
מרחב תכנון מקומי **שדרות**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בכניסה הדרומית לעיר שדרות לאורך דרך מנחם בגין בין "כיכר הרכבת" ל"כיכר המוזיקה" במגרש 301A (מגרשים מאוחדים 301, 302, 304) קיימת תכנית למבני מגורים שאינה תואמת יותר את הכניסה לעיר שדרות הגדלה והמתפתחת וכן לעובדה שממול ובהמשך לפרוייקט ממוקמים אזורי מסחר, תחנת תדלוק, מסוף אוטובוסים והכניסה לרכבת המשמשת כמתע"ן.

לאור זאת מוצגת תכנית המעצבת מחדש את הכניסה החדשה לעיר, קומפלקס המשלב מבני מגורים, מבני מסחר עם חזית מסחרית ומבנים משולבים (מסחר, היי-טק, משרדים, מגורים ומגורים מיוחד) תוך כדי חלוקה מחדש של המגרש המקורי לשני מגרשים עצמאיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם הכניסה הדרומית לעיר שדרות	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית		
	611-0650895		
	14.636 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית	להפקיד את התכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שדרות
קואורדינאטה X	160986
קואורדינאטה Y	603073

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת המוזיקה שדרות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2977	מוסדר	חלק	101-103	

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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/04/2018	7082	7770	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 / 34 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	34 /101 /02 /21
07/10/2013	546	6669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 123 /03 /21 ממשיכות לחול.	שינוי	123 /03 /21



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא שפיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא שפיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת פרשה טכנית	10: 16 21/05/2020	אירנה מייליך	07/05/2020			מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב	11: 19 21/05/2020	אירנה מייליך	21/05/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא		08: 36 07/09/2020	אילן מרכוס	11/05/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 31 09/02/2021	גיורא שפיר	07/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 15 21/05/2020	גיורא שפיר	04/05/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת שטחים במצב מאושר	11: 19 21/05/2020	גיורא שפיר	27/05/2018	1		רקע	טבלת שטחים

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			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		dina@dimri.co.il



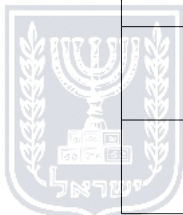
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		dina@dimri.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264332	
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	באר שבע	(1)	4	08-6859100		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

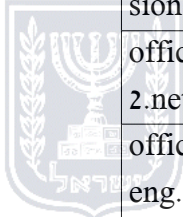
(1) כתובת: קרית הממשלה באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא שפיר	25469	גיורא שפיר אדריכלים	אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144	08-6744155	officeshafir@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יוסי כוכבי	598		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	אירנה מייליך	5978185		באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	077-8831106	077-5252068	office_iv@012.net.il
תנועה	יועץ תחבורה	אילן מרכוס	24709		הוד השרון	החרש	29	09-7706000	09-7706001	office@imaa-eng.co.il

(1) כתובת : בית בלטק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

יצירת תכנון חדש למתחם הנמצא בכניסה הראשית לעיר שדרות בקרבת תחנת הרכבת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"מגורים א"י" ל"מגורים מסחר ותעסוקה", ומ"מגורים א"י" ל"מגורים ומסחר"
2. תוספת קומות וזכויות בניה.
3. תוספת יח"ד כך שסך יח"ד יעמוד על 326 יח"ד במקום 68 יח"ד במצב מאושר מתוכן לפחות 20% תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.
4. הסדרת מעברים ודרכי גישה לתאי השטח.
5. קביעת חזית מסחרית וזיקת הנאה למעבר ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1
מגורים מסחר ותעסוקה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	2
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	2
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	2

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	14,631.92	100
סה"כ	14,631.92	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	8,341.72	57.01
מגורים מסחר ותעסוקה	6,290.21	42.99
סה"כ	14,631.92	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	שני מבני מגורים (בניינים מספר 1,2) ושני מבני מגורים עם חזית מסחרית (בניינים מספר 3,4)
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>אדריכלות למבנים 1-4</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבנים מספר 1,2 בני 10 קומות למגורים + קומת גג ומבנים 3,4 בני 11 קומות מעל קומה מסחרית + קומת גג.</li> <li>גובה קומת המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-5 מטר ויותר בו גלריות עד 50% משטח החנויות.</li> <li>תותר הצמדת גינות לדירות המגורים שבקומת הקרקע.</li> <li>תותר הצמדת מחסן דירתי עד לגודל 8 מ"ר נטו בכל הקומות.</li> <li>חזיתות המבנים יחופו בחיפוי קשיח (אבן טבעית, אלומיניום, זכוכית ואחר) יותר שילוב טיח בהתאם לתכנון אדריכלי ולהנחיות מהנדס העיר.</li> <li>המערכת הסולרית וקולטי השמש שבגג יוסתרו ע"י כרכובים כל שלא יראו מהרחוב.</li> <li>לא יותרו עסקים עם מטבח מבשל או עסקים המייצרים מטרד למגורים.</li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לאורך רחוב בגין תתוכנן בקומת הקרקע, חזית מסחרית מלווה רחוב בקוו בנין "ס". החזית המסחרית תהיה תואמת למפלס רח' בגין. אי התאמה בין מפלס החזית המסחרית למפלס הרחוב תהווה סטייה ניכרת. (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</li> <li>הכניסות לחנויות ולמבנים יהיו ממפלס הרחוב דרך מעבר מקורה ארקדה/סטיו.</li> <li>לאורך הארקדה/מעבר מקורה מסומנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. רוחב נקי למעבר חופשי בין עמודי הארקדה/סטיו לא יפחת מ-3 מטר נטו.</li> <li>החזית המסחרית והמעבר המקורה (ארקדה/סטיו/קירוי קל) יהיו המשכיים לאורך הבניינים והרחוב בלפחות 75% מאורכם.</li> <li>נסיגת המבנים בחזית הקדמית מעל קומת המסחר תהיה אחידה ותואמת את הנסיגה של בניינים 5,6 בתא שטח 2 ולא תפחת מ-3 מטר מגבול המגרש ו-1.5 מטר למרפסות. יותר שימוש בגג הארקדה/סטיו למרפסות ולגינון.</li> <li>יש לשמור מרחק של 11 מטר לפחות בין המבנים כמוראה בנספח הבינוי.</li> <li>הגובה המירבי של הבינוי לא יעלה על 45 מ' וכפי שרשום שטבלת הזכויות בהוראות התכנית.</li> </ol>
4.2	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>שני מבנים (מספר 5,6) בשימוש מעורב:             <ol style="list-style-type: none"> <li>שימוש למגורים הינו דיור מיוחד המיועד ל: מגורי סטודנטים ו/או יחידות דיור קטנות להשכרה ארוכת טווח.</li> <li>שימוש למסחר: סופרמרקט, מסעדות, חנויות לממכר מזון, בתי מרקחת, בנקים, דואר, מועדוני כושר, מרפאות ושרותי בריאות</li> </ol> </li> </ol>

	<p><b>4.2 מגורים מסחר ותעסוקה</b></p> <p>למיניהן וחנויות לשימוש כללי .                  ג. שימוש לתעסוקה : משרדים למיניהם, תעשייה עתירת ידע, מועדוני כושר וספורט, מרפאות אשפוז (בכפוף לאישור ועדת פרויקטים משרד הבריאות), בית כנסת, אולמות לחוגים. לא תותר הקמת אולמות אירועים.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום המגרש בתיאום עם מהנדס העיר.                  3. תותר הקמת בריכת שחיה על גג המבנה או בקומת המרתף.</p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בניינים 5 ו-6 ימוקמו על עד שתי קומות מחוברות משותפות :                  א. מפלס קומת קרקע - ישמש בעיקרו למסחר הכולל ארקדה וזיקת הנאה.                  ב. מפלס קומה 1 (מעל קומת הקרקע) - ישמש לתעסוקה. בקומה זו תינתן האפשרות לייעד שטח לצרכי סטודנטים כגון מועדון, חדר למידה וכיו"ב במקום תעסוקה.                  2. בנין 5 - יכלול 11 קומות + קומת גג. מתוכן 8 קומות לפחות יהיו עבור מעונות סטודנטים. בקומה מספר 2 (הקומה מעל קומת התעסוקה), יתאפשרו שימושים לתעסוקה או למעונות סטודנטים.                  3. בנין 6- יכלול 11 קומות + קומת גג. ישמש ברובו לתעסוקה. 5 הקומות הראשונות מעל קומת המסחר והתעסוקה, יהיו עבור תעסוקה בלבד. ב-4 הקומות העליונות (קומות 8-11), תתאפשר גמישות לתעסוקה/ מעונות סטודנטים/דירות קטנות להשכרת ארוכת טווח בבעלות אחודה (השכרה לצמיתות).                  4. גודל מינמלי ליח"ד למעונות לסטודנט יעמוד על 30 מ"ר ברוטו.                  5. גודל מינמלי של יחידה להשכרה ארוכת טווח יעמוד על 55 מ"ר ברוטו וגודל מקסימלי 80 מ"ר תכנון זמין מונה הדפסה 55 ברוטו.                  6. לא תהיה מגבלה לגדלי חנויות בקומת המסחר, תותר בניית משרדים ואולמות בכל גודל ולא יותרו אולמות אירועים.                  7. תתוכנן הפרדה בין שימושי הבניין למגורים למיניהם לבין המשרדים והתעסוקה.                  8. גישה למרחבים המוגנים כנדרש ע"פ הוראות פיקוד העורף.                  9. תותר בניית מחסן אחד לכל יחידת מגורים בשטח עד 8 מ"ר נטו. מיקום המחסנים מותר בכל הקומות והם יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.                  10. קומת הגג העליונה תשמש קומה טכנית ותותר בה בניית חדרי מדרגות, חדרים טכניים למיניהם לרבות חדרי משאבות, מאגרי מים מתקני מזוג אוויר וכ'.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p>א</p>
	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לאורך רחוב בגין תתוכנן בקומת הקרקע, חזית מסחרית מלווה רחוב, החזית המסחרית תהיה</p>	<p><b>ב</b></p>



## 4.2

## מגורים מסחר ותעסוקה

- תואמת למפלס רח' בגין. אי התאמה בין מפלס החזית המסחרית למפלס הרחוב תהווה סטייה ניכרת (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
2. הכניסות לחנויות ולמבנים יהיו ממפלס הרחוב דרך מעבר מקורה ארקדה/סטיו.
  3. לאורך הארקדה/סטיו מסומנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. רוחב נקי למעבר חופשי בין עמודי הארקדה/סטיו/קרוי קל לא יפחת מ-3 מטר נטו.
  4. החזית המסחרית והמעבר המקורה (ארקדה/סטיו/קרוי קל) יהיו המשכיים לאורך הבניינים והרחוב בלפחות 75% מאורכם ויאפשרו לפחות 2 מעברים חופשיים להולכי רגל מחזית המבנים לעורף תאי השטח.
  5. נסיגת המבנים בחזית הקדמית, מעל הקומות המשותפות, תהיה אחידה ותואמת את נסיגת מבנים 3,4 בתא שטח 1 ולא תיפחת מ-3 מטר מגבול המגרש לקו המבנה ו-1.5 מטר למרפסות. יותר שימוש בגג הארקדה/סטיו למרפסות ולגינון.
  6. יש לשמור מרחק של 11 מטר לפחות בין המבנים מעל הקומות המשותפות, כמוראה בנספח הבינוי.
  7. הגובה המרבי של הבינוי לא יעלה על 45 מ' וכפי שרשום בטבלת הזכויות בהוראות התכנית.
  8. קו בינוי צידי שמאלי (לכיוון שצ"פ) של בנין 6 בתא שטח 2, יהיה במרווח אפס או במרווח שווה ואחיד לכל גבול המגרש הגובל בשצ"פ.
  9. בקומת המרתף של בניינים 5,6 תותר בניית מכון כושר, מועדוני ספא, בריכה שחיה, בית כנסת, חניות חדרים טכניים ואחסנה.



## איכות הסביבה

ג

1. יאסר שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים 1993 (התשנ"ג).
2. לא יותרו שימוש תעסוקה בעלי פליטות לסביבה, או שיש להם פוטנציאל למטרדים סביבתיים בכפוף להתייעצות עם איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(6)	(6)	(6)	(6)	2	11 (5)	45 (4)	156	45 (3)	30020	5000		7860	17160 (2)	8325 (1)	1-4	1	מגורים ומסחר
(6)	(6)	(6)	(6)		1	7 (7)			2500	1200		700	600		3,4	1	מסחר ומסחר
(6)	(6)	(6)	(6)	2	11 (5)	45 (8)		50 (3)	22300	6000	800	4300	11200	6308 (1)	5,6	2	מגורים מסחר ותעסוקה
(6)	(6)	(6)	(6)	2	11 (5)	45 (8)	170 (10)		14830	5000		3000	6830 (9)		5,6	2	מגורים מסחר ותעסוקה
(6)	(6)	(6)	(6)		1	7 (7)			3500	700		1400	1400		5,6	2	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

- א. בשימוש "מגורים מסחר ותעסוקה" שימוש למגורים הינו ל"מגורים מיוחד" ל: מגורי סטודנטים ו/או יחידות דיור קטנות להשכרה ארוכת טווח.
- ב. מספר הקומות המצויינים בטבלה אינו כולל גג טכני.
- ג. בארבע הקומות העליונות של בנין 6 תותר העברה וניוד שטחי בניה עד 5200 מ"ר משימוש לתעסוקה למעונות סטודנטים ו/או דירות קטנות להשכרה ארוכת טווח.
- ד. תותר העברת שטחים עיקריים מעל למתחת הקרקע.
- ה. בקו בנין "0" תותר בנית מרתף, ארקדה מקורה, מרפסות וקו בנין צידי שמאלי (בניין מספר 6 הגובל בשצ"פ 403).
- ו. קו בנין למרפסות לרחוב איפרגן בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש לכלל השימושים.

(2) לשימוש מגורים תותר תוספת 18 מ"ר עיקרי למרפסות לכל דירה מתוכננת בפועל בנוסף למצויין בטבלה..

(3) כולל את כל המגרש למעט מרתפים (תכסית למרתפים 80%).

(4) מבנים 1,2 יהיו בגובה 36 מ' ומבנים 3,4 יהיו בגובה 45 מ' בהתאם להנחיות משרד הביטחון (נמדד מגובה אבסוליטי 103)..

(5) לא כולל קומת מסחר ולא כולל קומת גג טכנית.

(6) בהתאם לתשריט.

(7) הכוונה לגובה קומה מקסימלית של קומת המסחר מתוך 45 מ' גובה הבניין.

(8) נמדד מגובה אבסוליטי 103.

(9) במידה ויבנו יח"ד תותר תוספת 18 מ"ר עיקרי למרפסות לדירה בנוסף למצויין בטבלה.

(10) מתוכם עד 50 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה בתחום התכנית ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר התייחסות ל: חומרי הגמר בדגש על חזית המבנים הפונים לרחוב דרך מנחם בגין, חיבור האתר לדרכים קיימות, מערך התנועה והנגישות למבנים וחניות, כולל הצגת התחברות לשבילי אופניים קיימים ומתוכננים בקרבת התכנית, מפלסי פיתוח, גינון נטיעות עצים, תשתיות, הצגת השילוט בחזית המסחרית ע"פ תכנית שילוט אחידה שתאושר ע"י מהנדס העיר.
2. תכנית הפיתוח תתייחס למיצוי מלוא זכויות הבנייה בתכנית ותראה את שלביות הביצוע, במידה והפרויקט לא יבנה בהינף אחד.
3. תכנית הפיתוח והיתרי הבנייה יתייחסו לבניה ירוקה: יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
4. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 2 יהיה שהבקשה להיתר תכלול 120 מיטות לפחות למעונות סטודנטים. (בניינים 5, 6).
5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יהיה הצגת קומת חניה תת קרקעית ובה לפחות 70 חניות לכלי רכב.
6. תנאי למתן היתר בניה בתכנית בכפוף לקבלת אישור משרד הבריאות.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.
8. תנאי למתן היתר בנייה בתכנית הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא כי לא תהיה הפרעה של מערכות מזוג אוויר בשטחי המסחר למבנה המשרדים.
10. היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
11. תנאי למתן היתר בניה מילוי טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הניב ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
13. תנאי למתן היתר בניה הכנת סקר תגובת אתר בהתאם לתקן ישראלי 413. בהיתר יש לשלב הנחיות הנדסאיות לחפירת המגרשים באופן זהיר שימנע אפשרות של התמוטטות או גלישת מדרונות הן במצ"ב סטטי והן במצב רעידת האדמה.
14. תנאי להיתר להקמת בריכות שחיה בכפוף לאישור משרד הבריאות.
15. תנאי להיתר עבור המרפאות יהיה באישור משרד הבריאות.
16. תנאי להיתר בניה למבנה הכולל שימושים רגישים, אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון לדו"ח אקוסטי. הדו"ח יכלול בחינה של מפלסי הרעש החזויים מכביש 24 ומכביש הכניסה לעיר. בהתאם לחוות דעת האיגוד ככל ויידרשו אמצעים להפחתת מפלסי הרעש, לצורך עמידה במפלסים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה, הם יעוגנו בתכניות ובהיתר הבניה.
17. תנאי להיתרי בניה לבתי אוכל ולשימושי תעסוקה, תיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.





6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

18. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בתחום התכנית.
19. הבטחת רישום הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה 5 ו/או 6 למעונות לסטודנטים כהגדרתם בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007, ובעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
20. הבטחת רישום הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה 6 ליחידות דיור קטנות להשכרה ארוכת טווח ובעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
21. היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון המים והביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. ביצוע פיתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח באופן שיבטיח כי יושלמו עם השלמת עבודות הפיתוח.

6.2

## תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאכלוס המבנים בתא שטח 2 יהיה מימוש הכניסות המוצעות למתחם בנספח התנועה מרחוב בגין דרך השצ"פ.
2. תנאי למימוש (טופס איכלוס) קומת המסחר בבניין מספר 5 מותנה במימוש 120 מיטות לפחות למעונות סטודנטים (בניינים 5,6)
3. במימוש טופס איכלוס קומת המסחר בבנין 6 מותנה במימוש 5 קומות לתעסוקה בבנין זה.

6.3




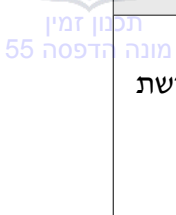
## אקוסטיקה

1. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה ומהשימושים המוצעים בבקשה להיתר ויינתן פתרון אקוסטי במידת הצורך.
2. בהתאם לממצאי הדו"ח האקוטי ולחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, בשלב היתרי הבנייה יעוגנו בתכניות פתרונות אקוסטיים שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה

6.4

## איכות הסביבה

- הוראות לגבי קומה מסחרית בתאי שטח 1 ו-2:
1. תותר בניית מעבר אחורי בין החנויות לבין חצרות המשק על מנת לאפשר הבאת סחורות, פינוי אשפה וגישה למרחבים המוגנים כנדרש ע"פ הוראות פיקוד העורף.
2. לא יותרו עסקים המייצרים מטרד למגורים.
3. מנדפים הדרושים למסחר יעלו בפירים מתאימים עד לגג מבנה המשרדים/ תעסוקה.
4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג יעלו בפירים מתאימים עד לגג המסחר או למבנה המשרדים/ תעסוקה.
5. מתקנים טכניים וחזית מסחרית בגגות המסחר הנצפים יותרו מתקנים טכניים לרבות מערכות מזוג אוויר גנרטור וכדומה במקומות מיוחדים ומוסתרים שיכללו אלמנטי הסתרת הציוד. מכונות מזוג אוויר ימוקמו באפן שלא יהוו מטרד אקוסטי למבני המשרדים ולאזור המגורים בתחום התכנית ובסמוך לה.
6. תותר בניית ארקדה מקורה מעל קווי ניקוז עירוניים תת קרקעיים בתאום עם מהנדס העיר.
7. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'.
8. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.
9. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק לצרכי מזון במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
10. יתוכננו בתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.
11. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות, וחלקים המשמשים לחדרי שרותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>12. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסה של ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>1. יותרו מבנה חשמל בתאי שטח 01 ו-02 הדרושים במישרין למימוש מטרות התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.</p> <p>3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התכנית.</p> <p>4. שנאי ימוקם במבנה נפרד תת קרקעי או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>5. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- מרחק מהתיל הקיצוני: 3 מ'. מרחק מציר העמוד: 4 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד KV33 - מרחק מהתיל הקיצוני: 5 מ'. מרחק מציר העמוד: 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון: מרחק מציר העמוד: 22 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון KV 161 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר- מרחק מציר העמוד: 20 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון KV 400 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר - מרחק מציר העמוד: 35 מ'</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p><b>6.6 חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה יחושבו בהתאם לתקן שבתוקף בעת הוצאת היתר בניה וע"פ כל דין.</p> <p>2. חישוב מקומות החניה יהיה בהתאם לנספח תנועה שיוגש לאישור הרשות.</p> <p>3. החישוב יעשה בהתאמה לשטחי הבניה בפועל כפי שיוגשו לאישור הרשות.</p> <p>4. חישוב "חפיפות" חניה ע"פ התקן.</p> <p>5. החניה התת קרקעית המוצגת בנספח התנועה הינה מחייבת לעניין מימוש לפחות 70 חניות תת קרקעיות בתחום התכנית.</p> <p>6. מקומות חניה למגורים בתא שטח 1 יחושבו לפי חניה אחת לדירה עד 120 מ"ר וחניה וחצי לדירה מעל 120 מ"ר ויותר חניות עודפות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים:</p> <p>1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מו"ח).</p> <p>3. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות</p>	<p><b>6.7</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>ביותר.</p> <p>אשפה : סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף ותברואה של העירייה.</p> <p>ביוב : המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית הקיימת.</p> <p>בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקות חצר תפעולית כילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p>	
<p><b>6.8 תקשורת</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח התכנית יושאר כשטח חדיר למים. שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ג. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p><b>6.10 תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.</p>	
<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הטיפול בעצים הבוגרים, המסומנים בתשריט, בשטח המגרשים יבוצע בהתאם לאישור שניתן בתאריך 8.2.21 (האישור מופיע בצרופות לתכנית).</p>	
<p><b>6.12 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>לאורך הארקדה/סטיו מסומנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. רוחב נטו למעבר בין עמודי הארקדה/סטיו לא יפחת מ-3 מטר. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר משנה ממועד האכלוס. כל עוד לא נרשמה, יובטח רישומה על ידי רישום הערת אזהרה מכוח תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 או בדרך אחרת להנחת דעתה של הרשות המקומית</p>	
<p><b>6.13 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

<b>6.15</b>	<b>הערות לטבלת הזכויות</b>
	לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו.

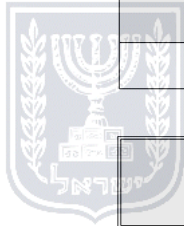
<b>6.16</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	תוספת יחידות דיור, זכויות בניה וקומות מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטייה ניכרת.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

תכנית מס': 611-0650895 – שם התכנית : מתחם הכניסה הדרומית לעיר שדרות



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר מתוכנית 123/03/21

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) השטח מתא (השטח)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר) מזערי	תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה (%) (מ"ר/%)	שטחי שרות מ"ר		שטחי בניה עיקריים מ"ר				
										מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת
4	3	3	כמסומן בתכנית	1	2 + חדר על הגג	12		28	4900	700	1260	-	3640	5770	301	מגורים א'
4	4	4		1	2 + חדר על הגג	12		24	4200	600	1080	-	3120	5520	302	
4	4	4		1	2 + חדר על הגג	12		16	2800	400	720	-	2080	3330	304	

