

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0877126

אסום, פלח 10, שדרות

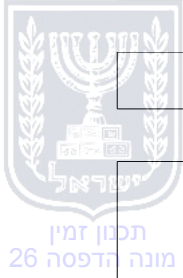
מחוז דרום

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

תכנית זו החלה בשכונת הבוסתנים בשדרות מאחדת בין המגרשים מוסיפה זכויות ויח"ד למגרשים, משנה את גובה המבנים ומס' הקומות וקווי בניין, ובכך מצמצמת את תכנית הבינוי על מנת ליצור בינוי מרווח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



אסום , פלח 10 , שדרות

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

611-0877126

מספר התכנית

212.100 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג 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	160603
קואורדינאטה Y	605836

1.5.2 תיאור מקום

בצפון העיר שדרות ושכונת נאות שקמה והאחוזה, מזרחית לכביש ארצי 34 ודרומית לכביש 333 המתוכנן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות			

שכונה שכונת הבוסתנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1083	מוסדר	חלק		49, 75-76
2828	מוסדר	חלק		72, 76
3209	מוסדר	חלק		39

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/01/2018	4059	7668	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 611-0469262 ממשיכות לחול.	שינוי	611-0469262



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18: 05 08/08/2021	חגית אטלס	09/06/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא	חתכים	20: 16 08/08/2021	אריאל סדרה	08/08/2021	1	1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח חלק 1	12: 50 11/08/2021	אריאל סדרה	08/08/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח חלק 2	12: 51 11/08/2021	אריאל סדרה	08/08/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה חלק 1	12: 48 11/08/2021	עמי גוטליב	08/08/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה חלק 2	12: 49 11/08/2021	עמי גוטליב	08/08/2021	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא		19: 50 08/08/2021	חגית אטלס	02/05/2021	1	1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270		chelih@sed erot.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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.mun i.il
פרטי			אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ	שדרות	דיין משה	2	050-4300423		shlomi@asum.co.il

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	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@g mail.com
	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		הוד השרון	הנגר	24	09-7407401		ariel@asadra. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	אריאל סדרה	30045174	אריאל סדרה	הוד השרון	הנגר	24	09-7407401		ariel@asadra. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

1. הוספת יח"ד
2. הוספת זכויות בנייה
3. איחוד מגרשים
4. שינויי קווי בנייה
5. תוספת קומות
6. שינוי בצפיפות המגרשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי קווי בנייה למגרשים בהתאם לסעיף 62 א(א)4.
2. שינוי בגובה ומספר הקומות לגובה של 28.9 מ' ו 9 קומות בהתאם לסעיף 62 א(א)4.
3. שינוי בהוראות הבינוי בנושא דירוג המבנה ע"פ תשריט בינוי מצורף בהתאם לסעיף 62 א(א)5.
4. הגדלת מספר יח"ד ב-26% מבוקש 1566 יח"ד במקום 1243 יח"ד בהתאם לסעיף 62 א(א)8.
5. המרה של שטחים ממתחת לקרקע ולמעל הקרקע , מבוקש המרה של 10,000 מ"ר משרות תת קרקעי לשרות מעל הקרקע בהתאם לסעיף 62 א(א)9.
6. איחוד בין המגרשים בהתאם לסעיף 62 א(א)1.
7. תוספת לזכויות בנייה של 20% לכל המגרשים כולל המגרש הציבורי עד תקרה של 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א(א)16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	180 - 182, 190, 305, 1500, 2000, 2040, 2080, 2140, 2160, 2180, 2200, 2210, 2220, 3170, 3110, 3120, 3140
מסחר	900
מבנים ומוסדות ציבור	950 - 956, 980
ספורט ונופש	1100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	951, 953, 956, 980
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	180 - 182, 305, 2000, 2040, 2210, 3110, 3120, 2220
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	900

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	51,473	24.27
מגורים	37,435	17.65
מגורים א	7,236	3.41
מגורים ב'	108,253	51.04
מסחר	4,185	1.97
ספורט ונופש	3,518	1.66
סה"כ	212,100	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	51,473.28	24.27
מגורים	152,923.59	72.10
מסחר	4,185.59	1.97
ספורט ונופש	3,517.81	1.66
סה"כ	212,100.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בבניה רוויה. ב. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים. ג. לובי מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, חדר כביסה, שתילה ונטיעות. ד. קווי תשתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר חנייה או מעבר רכבים על גג יחידת דיור. 2. שיעור יחידות הדיור הקטנות בתא שטח, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5. 3. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים. 4. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. 6. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. 7. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 8. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת. 9. גג המבנה מהווה חזית חמישית, יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקניי מיזוג אוויר יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים. 10. תותר הקמת תאים פוטו וולטאים להפקת חשמל בגגות המבנה.</p> <p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. תותר הקמת קירוי זהה לחניות בתא השטח ובחומרים קלים המשתלבים עם חומרי הגמר בחזיתות ובגדרות על פי הנחיות מרחביות. 2. תותר חניה תת קרקעית בקו בניין צידי וקדמי 0-.- 3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר. 4. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף והנחיות המרחביות התקפות בזמן מתן היתר.</p> <p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנים לא יהיה אחיד, נדרשת רבגוניות בגובה המבנים לאישור הוועדה המקומית. 2. נדרשת רבגוניות בדגמי המבנים, יאושרו מול הוועדה המקומית. 3. גובה הגדרות כלפני הרחוב/ שצ"פ / מגרשים ציבוריים לא יעלו על 1.8 מ' ולכן במגרשים בהם ישנם הפרשי גבהים ידרש טיפול לטובת הסדרת הנ"ל. 4. גאומטריית הבינוי תעקוב אחרי גאומטריית הרחוב / הכיכר. 5. שטחים פתוחים לרווחת הדיירים - יבוצע בכל מגרש "שטח ירוק" לטובת הדיירים שיכלול הצללה ופינות ישיבה. שטחו לא יפחת מ 150 מ"ר, שינוי מהנ"ל יותנה באישור הוועדה המקומית. 6. חדר עגלות - יתוכנן חדר עגלות בכל מבנה ששטחו 10 מ"ר מינימום. 7. לובי המבנה - למבנה עד 20 יח"ד הלובי לא יפחת מ 30 מ"ר, למבנה מעל 21 יח"ד הלובי לא</p>

4.1	מגורים
	<p>יפחת מ 50 מ"ר. תוגש תוכנית לובי לאישור וועדה מקומית.</p> <p>8. בכל בניין תידרש נסיגה בקומה העליונה. הקומה העליונה תיבנה בתכנית מקסימלית של 70% משטח הקומה שמתחתיה, כך שיווצרו מרפסות גג .</p> <p>9. גינון</p> <p>א. יבוצע גינון משותף מלווה רחוב ברוחב מינימאלי של 1.2 מ' ולא יותרו גינות דירות גן בקו המגרש.</p> <p>ב. יבוצע גינון בשטחי החנייה שיכלול שטחים ירוקים, גינון מלווה רחוב ועצים כל 5 חניות בהתאמה.</p> <p>10. הכניסה הראשית להולכי הרגל תהיה מהרחוב ותלווה בגינון , נדרשת כניסה נוספת מכיוון החנייה, חריגה מהנ"ל תאושר מול הוועדה המקומית.</p> <p>11. חיפויי המבנה יהיה מחומרים : אבן, זכוכית אלומיניום או שילוב ביניהם. כל חומר אחר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>12. כניסות רכבים למגרש יתואמו מול יועץ תנועה של הוועדה. כל כניסה תחוייב בשער חשמלי בעל זרוע מתרוממת.</p> <p>13. חניות - מס' החניות יקבע בהתאם לתקן והנחיות המרחביות במועד קבלת ההיתר.</p> <p>14. בשלב ההיתר ידרש להגיש נספח תנועה לאישור, אשר יכלול את כל הפרטים הנדרשים כגון : מאזן חנייה, תימרור וכו'.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, ממכר מזון, חנויות, בתי קפה, מסעדות</p> <p>ב. משרדים, מבנים לצרכי מנהל, עסקים לשרות הציבר</p> <p>ג. מחסנים, מתקנים טכניים, פריקה וטעינה</p> <p>ד. חנויות, גינון, נטיעות, פרגולות</p> <p>ה. קווי תשתיות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>2. המתקנים ההנדסים יוסתרו תוך שימת דגש על תכנון אדריכלי נאות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות והתקן התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. מגרש החנייה ישולב בגינון ונטיעות עצים תואם למסמך הפיתוח.</p> <p>3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. במסמכי הבקשה להיתר תופיע רשימת חומרי הגמר עם הפרטים הרלוונטים.</p>





4.3 ספורט ונופש	
4.3.1	שימושים
	<p>א מבנים לספורט, משחק ונופש, חדרי כושר, חדרי הלבשה, מלתחות ושירותים, מבנה כניסה משרדים, לובי</p> <p>ב מסעדות, בתי קפה, מזנונים</p> <p>ג אולם אירועים</p> <p>ד בריכות שחייה פתוחות ומקורות, בריכות זירמי אוויר ומים, סאונות.</p> <p>מבנים ומתקנים טכניים לרבות מרכזי אנרגיה ומעבר תשתיות גז</p> <p>ו פיתוח שטח מודרג לישיבה, במה</p> <p>חניות, גינון, נטיעות, פרגולות והצללות, גדרות, שבילים, מדרגות, רמפות, דרכים לרכב שירות וביטחון בריכת נוי.</p> <p>ח. קווי תשתית</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1 תותר בנייה של יותר ממבנה אחד בתא השטח
ב	חניה
	1 אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת בקשת הבקשה להיתר.
ג	הוראות פיתוח
	<p>1 תותר הקמת אתר בריכה שחיה ובריכות זירמי אוויר ומים עפי תקנות התכנון והבניה</p> <p>2 בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר</p> <p>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</p>
ד	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	1 תובטח נגישות והתמצאות של אדם עם מוגבלות באופן שיויוני מכובד עצמאי ובטיחותי כמפורט בתקנות התכנון והבניה.
4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים
	<p>א. מבני ציבור</p> <p>ב. מוסדות חינוך ומתקני ספורט, מתקנים טכניים.</p> <p>ג. מוסדות בריאות, תרבות, דת, וקהילה.</p> <p>ד. בתאי השטח מס' 950-952 ו-980 יותרו שימושי תעסוקה לרבות מסחר, משרדים וממכר מזון.</p> <p>ה. בתא שטח מס' 950 יותר דיור מוגן עבור 250 יחידות.</p> <p>ו. שימושים ציבוריים לכלל הישוב ע"פ פרוגרמה מאושרת ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ז. קווי תשתית</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

2. בתאי שטח מס' 950-952 ו-980 תותר הקמת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
3. בתחום חצרות תאי השטח יבוצעו נטיעות שתילה והצללה לרווחת העובדים והמשתמשים.
4. 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.
5. תותר הקמת תאים פוטו ולטאים להפקת חשמל בגגות המבנה.



ב

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה לעת הגשת היתרי בנייה.
2. למרות האמור לעיל החנייה הדרושה בתא שטח מס' 951 תהיה גם בתא שטח מס' 1320 שמשמש כחניה ציבורית.
3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.

ג

חלוקה ו/ או רישום

1. תותר חלוקת כל אחד מתאי השטח לתאי שטח נפרדים. קווי הבניין שנקבעו על פי התשריט בתכנית זו לא ישתנו ובין תאי השטח החדשים ייקבע קו בניין 0.
2. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.

ד

עיצוב אדריכלי

- חומרי הגמר יפורטו בתכנית הבקשה להיתר. לפחות 25% מהחזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים כגון אבן או זכוכית. לא יותר גמר טיח בלבד.

ה

הנחיות מיוחדות

1. בתא שטח מס' 950-952 ו-980 שימושי התעסוקה לא יהוו מטריד לשימושים הציבוריים בתא השטח.
2. השימוש של כל תא שטח יצוין במסמכי הבקשה להיתר. ניתן, בסמכות הועדה המקומית, לשנות/להוסיף תכליות בתא השטח בהתאם לפיתוח האזור וצורכי התושבים.
3. באישור הועדה המקומית ניתן לאפשר נגישות גם לציבור הרחב לשתחים הפתוחים, למגרשי המשחקים ולמתקניהם שבתחום תא השטח.
4. בכל תא שטח יותר שימוש אחד או מספר שימושים.
5. תתאפשר נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות על פי חוק ותקנות התכנון והבנייה.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור		950	23110	22000	6400	13866	42266 (1)		22	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	950	23110	5400	2100		7500 (1)		10	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור	דירור מיוחד	950	23110	13900	4300		18200 (1)		27	8	1	(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור		951	10590	12800	4100	6354	23254 (1)		22	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	951	10590	3100	1000		4100 (1)		20	4	1	(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור		952	4520	4100	1000	2712	7812 (1)		22	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	952	4520	1200	600		1800 (1)		10	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור		953	1940	1988	500	1164	3652		22	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור		954	1930	1986	700	1158	3844		19	5	1	(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור		955	1980	2186	800	1188	4174		22	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)		

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	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					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	22			60	4348	1236	800	2312	2060	956		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	27			60	9786	3186	1300	5300	5310	980		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	10			45	2400		800	1600	5310	980	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	7.79	(3) 111	30	15884		4350	10454	14243	1500		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	7.08	(5) 40	50	6270		1590	4290	5652	180		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	7.05	(6) 50	50	7670		1920	5270	7091	181		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	7.05	(5) 40	50	6270		1590	4290	5670	182		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	5.53	(5) 40	50	6270		1590	4290	7236	190		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	9.48	(6) 50	50	8075		1780	5815	5273	2000		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	9.73	(7) 73	50	11029		2510	7819	7504	2040		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	9.79	(3) 98	50	15094		3450	10704	10012	2080		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	8.81	(8) 25	50	4128		940	2948	2839	2140		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	11.12	(7) 83	50	12077		2610	8637	7466	2160		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	11.14	(9) 201	30	27585		7140	18515	18046	2180		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	11.01	(6) 63	30	8924		2000	6324	5720	2200		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	12.3	(6) 63	30	8900		2000	6300	5120	2210		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	12.35	(3) 116	30	15910		3800	11000	9390	2220		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	9.98	(7) 96	30	12860		3220	8740	9622	2270		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	10.88	(5) 52	35	7150		1860	4790	4779	305		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	13.83	(3) 83	30	11390		2810	7780	6000	3110		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	13.51	(5) 50	30	7040		1820	4740	3702	3120		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	12.87	(9) 116	30	15882		3800	10962	9011	3140		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9	13.58	(9) 116	30	15789		3800	10869	8545	3170		מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)		9	28.9			94	14000	1500	3000	11000	4188	900		מסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)		2	10			43	3500	1500	2000	1500	3519	1100		ספורט ונופש	

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
	950		מבנים ומוסדות ציבור
	950	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	950	דיר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
	951		מבנים ומוסדות ציבור
	951	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	952		מבנים ומוסדות ציבור
	952	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	953		מבנים ומוסדות ציבור
	954		מבנים ומוסדות ציבור
	955		מבנים ומוסדות ציבור
	956		מבנים ומוסדות ציבור
	980		מבנים ומוסדות ציבור
	980	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
1080	1500		מגורים
390	180		מגורים
480	181		מגורים
390	182		מגורים
390	190		מגורים
480	2000		מגורים
700	2040		מגורים
940	2080		מגורים
240	2140		מגורים
830	2160		מגורים
1930	2180		מגורים
600	2200		מגורים
600	2210		מגורים
1110	2220		מגורים
900	2270		מגורים
500	305		מגורים
800	3110		מגורים
480	3120		מגורים
1120	3140		מגורים
1120	3170		מגורים
	900		מסחר
	1100		ספורט ונופש



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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:

תותר העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) פירוט זכויות הבניה המצוינות בטבלה: יותרו 40 מ"ר עבור כל חניה מקורה או בתת הקרקע בנוסף לשחי השירות תותר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחתיו.

(2) ראה תשריט.

(3) מתוכן 16 יח' קטנות.

(4) ראה תשריט..

(5) מתוכן 6 יח' קטנות.

(6) מתוכן 8 יח' קטנות.

(7) מתוכן 12 יח' קטנות.

(8) מתוכן 4 יח' קטנות.

(9) מתוכן 24 יח' קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חנייה ותוכנן בתחום המגרש ע"פ הנחיות המרחביות התקפות בזמן קבלת ההיתר.

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 למתן היתרי בניה**

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

- הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים שתכלול בין היתר:
 - הוראות בנושא מיקום מרכזי מחזור ומערך פינוי הפסולת.
 - הוראות לשילוב עצים לשימור בתכנון הכולל של האתר. תובטח שמירת גובה התכסית הקיים בזמן תכנון 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.
- 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:

 - מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים.
 - פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, דרכים ושבילי אופניים, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחנייה לרבות קירוי.
 - מיקום, פירוט וציון חומרי בנייה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ופסולת, פילרים, מוצא ביוב ומצללות.
 - 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.
 - תנאי להיתר בנייה במגרש ספורט ונופש יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למלוא זכויות הבנייה לתא השטח.
 - תנאי להיתר בנייה במבנים ומוסדות ציבור יהיה מיקום וסימון אזורי נטיעות, שתילה והצללה לרווחת המשתמשים בתכניות הבקשה להיתר.
 - היתרי בנייה יינתנו לאחר הגשת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון המים והביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. ביצוע פתרון המים

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח באופן שיובטח כי יושלמו עם השלמת עבודות הפיתוח.</p> <p>6. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>7. תשומת לב להמצאות האתר באזור החשוד בפוטנציאל 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 ותיקונו כפי שיהיו בתוקף במועד מתן היתר הבנייה.</p> <p>8. היתרי בנייה לכל העבודות הנדרשות בתחום קווי חלוקת הגז הטבעי יינתנו לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון וביצוע העבודות.</p>



6.5	תשתיות															
	<p>מערכת החשמל:</p> <p>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.</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ' 3.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ' 6 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>ניקוז:</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	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'
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'														



6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.



6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

Table with 22 columns: צפיפות מוצעת, צפיפות קיימת, גובה מוצע, גובה קיים, מס קומות מוצע, מס קומות קיים, מס' יח' קטנות מוצע, מס' יח' קטנות קיים, מס יחד מוצע, מס' יח"ד קיים, סה"כ בנייה, מרפסות עיקרי, F תוספת שרת, E שרת, C עיקרי מרתף, D+E+F שרת, D שרת, A+B+C עיקרי, A+B עיקרי, B 20%/500 תוספת, A עיקרי קיים, שטח המגרש, מס מגרש, מס מוצע. The table contains numerical data for various planning parameters across multiple rows.

