

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0606590

קביעת יעוד קרקע , אחוזי בניה וקו בניין במגרש 500 שכונת המוזיקה שדרות

מחוז

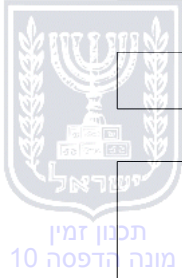
דרום

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

התכנית משנה את יעוד הקרקע במגרש 500 מ"שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור" ל "מבנים ומוסדות ציבור"



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

קביעת יעוד קרקע , אחוזי בניה וקו בניין במגרש 500 שכונת המוזיקה שדרות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 611-0606590

1.2 שטח התכנית 6.043 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	160806
קואורדינאטה Y	603823

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקדמת בדרום מערב העיר במגרש שנמצא בלב שכונת המוזיקה ומצפון לפארק השכונתי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות :

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
2976	מוסדר	חלק	64	

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	תאריך
123 /03 /21	שינוי	התכנית משנה את תכנית 123/03/21 החלה על המגרש.	6669	546	07/10/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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				רואי פרידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רואי פרידמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/01/2018	רואי פרידמן	11: 06 17/03/2019		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	רשות מקומית	רשות מקומית	0000	עיריית שדרות	שדרות	ככר הנשיא (1)	1	08-6620222	08-6897108	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : כתובת : ככר הנשיא 1, כתובת : ככר הנשיא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	0000	עיריית שדרות	שדרות	ככר הנשיא	1	08-6620222	08-6897108	

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	התקווה (1)	4	08-6264219	08-6265221	

(1) כתובת : התקווה 4, קריית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רואי פרידמן		זרתא סטודיו בע"מ	נתיב העשרה	נתיב העשרה		086552956		roy@zarta.co.il
	מודד	יוסף כהן	699	משב	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	

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

מטרת התכנית לשנות יעוד מהיעוד הקיים בתכנית מאושרת משטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ליעוד המבוקש למבנים ומוסדות ציבור וכן שינוי קו בניין קדמי במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

התכנית משנה את היעוד במגרש 500 מהיעוד הקיים: מיעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ליעוד המבוקש: "מבנים ומוסדות ציבור".
התכנית מכפילה את אחוזי הבניה וקובעת שימושים והוראות בינוי.
התכנית משנה את קו הבנין הקדמי במגרש מ 5 מ' ל 4 מ'
התכנית מגדירה מגוון שימושים לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,042.66	100
סה"כ	6,042.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,042.59	100
סה"כ	6,042.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים בשטח זה מותר יהיה להקים מוסדות חינוך ודת לרבות בית כנסת, מקווה טהרה, מרכזי קהילה, מועדוני נוער, גני ילדים, מרכזי רווחה ומרכזים למטרות פנאי. כוניתן יהיה לאשר כל שימוש אחר לצרכי ציבור כמותר ע"פ חוק התכנון והבניה לפי צרכי העירייה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות א מרתפים בתחום התכנית תותר הקמתה של קומת מרתף במסגרת קווי הבניין וזכויות הבניה המותרים בתכנית. ניתן יהיה שעד שתי דפנות מקומת מרתף תהינה פתוחות לכל גובהן לחצר שקועה. חצרות אנגליות יותרו עד לרצפת קומת המרתף. ניתן יהיה ליצור מדרגות עליה חיצוניות מהמרתף לסביבת המבנה. ב עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16	40	75	75%	5%	10%	10%	50%	6042	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3											

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****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. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. 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.

- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו.
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 8.50 מ' מציר הקו.
- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 20.00 מ' מציר הקו.
- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.
- * 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.

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.

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.

6.2**ביוב**

מבנים חדשים אשר בשטח התכנית יחוברו למכון טיהור שפכים שער הנגב- שדרות

6.3**ניהול מי נגר**

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יאושרו כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

כריתה או ההעתקה של עצים בוגרים תתבצע באישור פקיד יערות

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. ב.בקשה להיתר בניה תכלול: 1.תכנית בינוי בשטח כל המגרש כולל תנועה וחניה בקני"מ 250:1. 2.תכנית פיתוח השטח תכלול: חיבור לתשתיות, גינון, קירות תמך, תאורה, ריצוף חוץ מעקות וכו', ופתרונות ניקוז. התכנית תוגש כחלק מבקשת היתר הבניה לוועדה המקומית לאישורה. 3. תכנית לעיצוב אדריכלי, שיכלולו הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. ג. תנאי למתן היתר בנייה לבית ספר יהיה פירוט האמצעים ההנדסיים-אדריכליים בתכניות הבינוי והפיתוח ליצירת נגישות ונוחות עבור בעלי מוגבלויות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוייה לאתר מוכרז כדין. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ו.תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ז.תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ח.תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן חניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.	
תשתיות	6.6
כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות. א. ביוב - כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. ג. פסולת - בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת(למעט מתקנים סולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות. ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.	
היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמו	

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

ביצוע התוכנית תוך 20 שנה

