

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0784413

שינוי יעוד בתכנית עבור הקמת חדר טראפו - שדרות מתחם 9



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שדרות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/11/2019

להפקיד את התכנית

15/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית הינה להקים חדר טרנספורמציה, ביישום "עיקרון הזהירות" המאפשר מרחקים ממבני מגורים ומתקנים מחדר השנאים בהתאם לתקנים של חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה. בנייתו הכרחית על מנת לספק חשמל במתח נמוך, לטובת שכונת המגורים של מתחם 9.



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

שינוי יעוד בתכנית עבור הקמת חדר טראפו - שדרות מתחם 9	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
611-0784413	מספר התכנית	
0.192 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"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	162144
	קואורדינאטה Y	604917

1.5.2 תיאור מקום התכנית תמוקם בשכונה הצפונית המתוכננת של העיר שדרות - מתחם 9. התכנית תמוקם בחלק הדרום מזרחי של שטח פארק/גן ציבורי

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

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם 9 שדרות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק		331

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
23/11/2016	994	7385	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 611-0316067 ממשיכות לחול.	שינוי	611-0316067



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רואי פרידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רואי פרידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 55 07/02/2021	רואי פרידמן	24/02/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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, ועדה מקומית שדרות ועדה מקומית שדרות		ועדה מקומית שדרות	שדרות	(1)	6	08-1111111	08-1111111	chelih@sederot.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: \*\*\*.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית שדרות	שדרות	(1)	6	08-1111111	08-1111111	chelih@sederot.muni.il

(1) כתובת: \*\*\*.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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

## 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

על מנת להקים חדר טראנפורמציה התכנית קובעת יעוד מתקנים הנדסיים בתחומה במקום יעוד פארק/גן ציבורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מתחומה ליעוד למתקנים הנדסיים.

התכנית תגדיר הוראות להקמת חדר טרנספורמציה.

התכנית תגדיר זכויות בניין וקווי בניה.

שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות.



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
מתקנים הנדסיים	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
פארק/גן ציבורי	192.38	100
סה"כ	192.38	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	35.81	18.34
שטח ציבורי פתוח	159.44	81.66
סה"כ	195.26	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



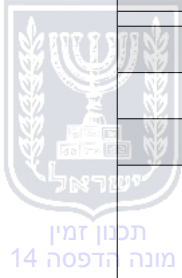
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	חדר טראנפורמציה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> חדר טרנספורמציה יתוכנן לפי הוראות חברת חשמל.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> גדר קלה בגובה 130 ס"מ מעל גדר בנויה וחיפוי בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b>  א. יותר גינון ופיתוח נופי. ב. תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בלבד. תובטח הגישה אליהם. ג. תותר הקמת קירות פיתוח ואלמנטים הנדסיים הקשורים לתחנת הטרופו כולל פילרים. ד. לא תותר הקמת ריהוט רחוב/מתקני משחק/מתקני ישיבה/ ביתני מידע/ קיוסק. ה. לא תותר הקמת ספסלים/מתקני משחק ושום אלמנט המזמין שהייה באזור זה.



## 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 כללי							
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	4	100	114	57		57	36	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח תכלול: חיבור לתשתיות, גינון, קירות תמך, תאורה, ריצוף חוץ מעקות וכו' ופירוט ניקוז.
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 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.
- ד. תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק במידה וקיימים בשטח עצים בוגרים.

**6.2****חשמל**

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.
- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה:

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 4.5 מ'
- בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מטר) 35.0 מ' מציר הקו.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ"י

- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת חשמל.

ד. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.



6.2	חשמל
	<p>2. קווי חשמל                      כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.                      הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.                      כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>3. תחנת טרנספורמציה                      בשטח התוכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות.                      תחנות עבור מגורים יוקמו בשצ"פים.                      תחנות עבור מבני ציבור יותקנו במגרשים של המבנים או בשצ"פים.                      תחנות עבור מסחר ותעסוקה יותקנו במגרשים של המבנים.                      על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה.                      בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לכרב של חברת החשמל אל תחנת טרנספורמציה.                      על מגישי בקשת בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.</p> <p>4. תאורת רחובות                      מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.                      הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.                      כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>5. תקשורת                      כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית, יהיו תת קרקעיים.                      הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.                      כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>
6.3	<p><b>תקשורת</b>                      מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.</p>
6.4	<p><b>ניהול מי נגר</b>                      השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:                      1. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים.                      2. ניקוז כל הגגות יעשה לתוך תא השטח.</p>
6.5	<p><b>תשתיות</b>                      1. כל קווי התשתיות שבתחום תכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>

<b>תשתיות</b>	<b>6.5</b>
<p>2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתך נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.6</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.7</b>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של כל פעולות מקדימות (פיקוח, בדיקה, חפירת בדיקה, חפירה והצלה), יבצען היום ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14