

605793

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 1/115/03/21**

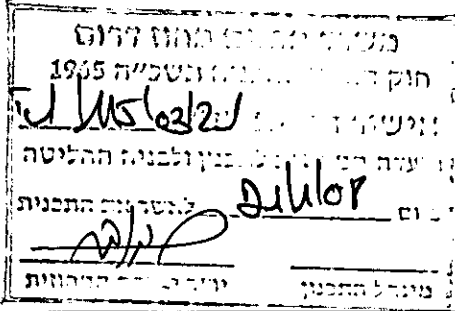
**בתי ספר ממוגנים בשדרות**

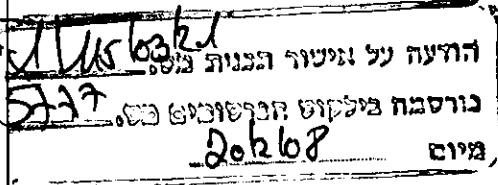
מל"ח הפנים מחוז חיפה  
 11.02.2008  
 ת.ד. 233

מחוז הדרום – נפת אשקלון  
 מרחב תכנון מקומי שדרות  
 סוג התכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
--	--

	
---	--

--	--

הגשה 1 ספטמבר 2007  
 מילוי תנאי הפקדה 1 ספטמבר 2007  
 מילוי תנאים למתן תוקף 1 פברואר 2008

**נילי ויסמן** יעוץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
 תכנון ניהול  
 תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

**דברי הסבר לתכנית**

האזור בו נמצאת התכנית נבדק ונמצא מתאים להקמת קריית חינוך, שתשרת את ילדי שדרות. בתי הספר הממוגנים שיבנו על בסיס התכנית יתנו מענה ביטחוני למתקפות הטילים, שמהם סובלת העיר.

המסגרת התכנונית שיוצרת התכנית תאפשר הקמת מספר בתי ספר, בהיקף של כ- 80 כיתות אם, בשטח בנוי כולל של כ- 13000 מ"ר.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	בתי ספר ממוגנים בשדרות	
מספר התכנית	א1/115/03/21	
שטח התכנית	35.179 דונם	1.2 שטח התכנית
מהדורות	מילוי תנאים מתן תוקף	1.3 מהדורות
שלב	1	
מספר מהדורה בשלב	פברואר 2008	
תאריך עדכון המהדורה	תכנית מפורטת	
סוג התכנית	ללא איחוד וחלוקה	1.4 סיווג התכנית
סוג איחוד וחלוקה	כן	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
האם כוללת הוראות לעינין תכנון תלת מימדי	ועדה מחוזית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	תכנית המהווה שינוי לתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התכנית**

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שדרות	1.5.1
	קואורדינטה דרום צפון –	161.250	
	X		
	קואורדינטה מערב מזרח –	604.750	
	Y		
תאור מקום	רשות מקומית	שדרות	1.5.2
רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	שדרות	1.5.3
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית  
 ישוב שכונה רחוב מספר בית  
 שדרות רח' המעפילים, רח' העליה

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק מהגוש	76,61	64,60
1882	מוסדר	חלק מהגוש	1,12,13	3,11,14,16,28,63,78,80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
115/03/21	702,838,837,503,260,252,251,250

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
115/03/21	שינוי	בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו	6/8/2003	
תמ"א 34/ב/3	כפיפות	בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו		

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	
		נילי ויסמן	ספטמבר 2007		12		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	ספטמבר 2007	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	רשות הנקוה	רוני חלמיש	ינואר 2008	1	5	1:1000	מחייב	ניספח ניקוה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלגמים זה את זה ויקראו במקשה 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 מטעמו****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר / שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
				משרד השיכון		רח' התקווה 4 באר שבע 84101	08-6263609	08-6263698	

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
				לא רלוונטי					

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264850	08-6264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101			ממ"י				

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לזכות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
niliw@zahav.net.il	08-6469130	08-6469563	רח' תאשור 19 עומר 84965	51-333504-2	נילי ויסמן - ארכיטקטורה ובניין ערים בע"מ	13705	064595556	נילי ויסמן	נילי ויסמן	אדריכלית	עורך ראשי
	08-6288070	08-6288060	רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש		מהוד - מדידות והנדסה בע"מ	459		שמואל שגל	שמואל שגל	מודד מוסמד	מודד
	08-6460915	08-6460914	רח' הגורן 6 עומר 84965		אפיק- הנדסת סביבה והידרולוגיה			רוני חלמיש	רוני חלמיש	מהנדסת	מתכנתת ניקוי

**1.9 הגדרות בתכנית**

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 מסגרת תכנונית להקמת בתי ספר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת פתרון ניקוז.
- ב. שינוי יעוד קרקע.
- ג. קביעת שימושים מותרים.
- ד. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות וכן הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 35.193

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			-	36730	מ"ר	מגורים
			-	454	מס' יחיד	מיוחד
			-	425	מ"ר	מסחר
		12017.25	+		מ"ר	מבני ציבור

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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	
	תאי שטח	יעוד
		101
	202, 201	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך – מגרש מס' 101

#### 4.1.1 שימושים

באזור זה תותר הקמת מבנים ומוסדות ציבוריים לחינוך כגון בית ספר, אולם ספורט, מתני"ס, מועדון קהילתי, כיתות חוגים. תותר גם הקמת מבנים ומתקנים המשרתים את מבני החינוך, כגון מבנה שנאים, ומערכות מיגון. כמו כן תותר הקמת מובל להסדרת נחל ניר עם.

#### 4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
- הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.
  - גימור המבנים יהיה מחומר קשיח כגון אבן מלבנית, לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, או שילוב ביניהם, הכל בצבעים בהירים.
  - גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג מרחבי, או שילוב ביניהם.
  - כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, וכ"י, יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה כחלק בלתי נפרד ממנו.
  - ניתן לבנות מצללות, בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה לעניין זה. עיצוב המצללות יהיה אחיד למגרש כולו.
  - לא תותר בניית מחסנים הנפרדים מהמבנה העיקרי.
- ב. מיגון
- מערכות המיגון יותקנו לפי הוראות פיקוד העורף.
- ג. הוראות פיתוח
- הגדר תהיה בנויה עם ציפוי אבן מרובעת, בגובה 0.6 מ' עד 1.20 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 2.2 מ'.
- ד. חניה
- החניה תהיה בגבולות המגרש ולפי תקן החניה שיהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. ניקוז
- הפתרון המפורט של הניקוז יתוכנן בהתאם להמלצות הבדיקה ההידרולוגית שמסקנותיה ה כלולים בניספח הניקוז.

### 4.2 דרך מאושרת – תא שטח מס' 201, 202

#### 4.2.1 שימושים

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל
- ב. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל ותקשורת
- ג. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגיגון.

#### 4.2.2 הוראות

- א. בניה בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט תחנות אוטובוס.
- ב. תנועה תנואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסיט (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה באחוזים			גודל מגרש בלזום	מס' תא שטח	יעד	
	מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקניסה	הקובעות	עיקרי				שדות
כמסומן בתשריט (2)	1	2				50	50	50	(1)	(1)	5	45	26.705	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

(1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.

(2) בתחום קווי הבנין ניתן להקים מיתקנים לא מקורים כגון מגרשי ספורט, להניח צנרת ולסלול חניות פנימיות.

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

- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
- הגשת תכנית לבינוי ופיתוח. התכנית תכלול בין היתר התיחסות להעמדה של המבנים, מפלסי קרקע סופיים, גינון, ריצוף ופתרונות חניה, מיקום מתקנים לסילוק אשפה, גידור.
  - אישור של פתרון הניקוז המפורט ע"י רשות הניקוז, והתחייבות לביצועו.
  - אישור משרד החינוך.
  - אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.
  - הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבינוי ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז ומוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס/הפעלה יותנה בהצגת אישורים לביצוע הפינויים כאמור.

**6.2 פיתוח תשתיות**

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין).

**6.3 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

**6.4 הפקעות לצורכי ציבור**

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.5 הוראות בנושא חשמל**

- 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.
- בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 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.

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

\* 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.

- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>1</sup>.
- ו. 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.

## 7. ביצוע התכנית

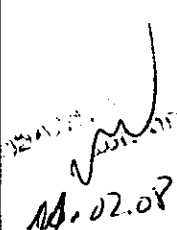

### 7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא מיידי לאחר מתן תוקף לתוכנית.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.02.08		משרד השיכון			מגיש התכנית
		ממ"י			בעלי עניין בקרקע
10.2.08	אגודת יבולת נילי ויסמן רשיון מסי 13705 טלפקס: 08-6469563 	נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ 51-333504-2	06459555-6	נילי ויסמן	עורכת התכנית