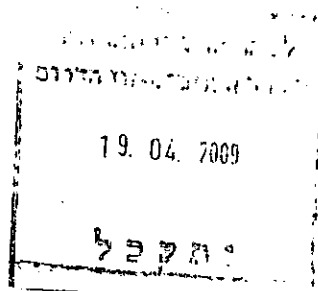


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 98/102/03/21

ישיבת הסדר - שדרות



דרום

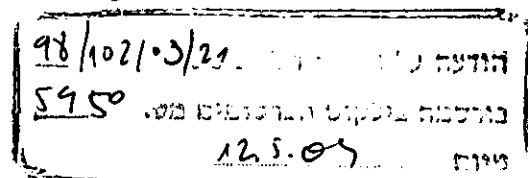
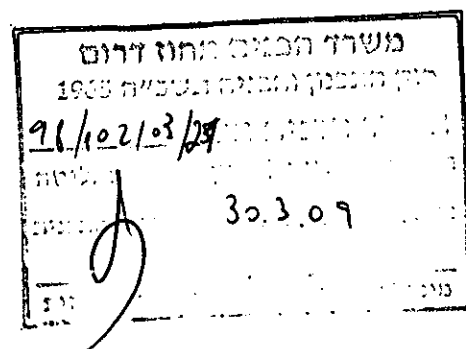
מחוז

שדרות

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת.

סוג התכנית



דברי הסבר לתכנית

מתחם ישיבת ההסדר ברחוב משה זרח בשדרות.

הישיבה נמצאת ופועלת במקום מזה כ-10 שנים באישור והסכמת העירייה.

הישיבה מבקשת הסדרת יעוד הקרקע משצ"פ לשטח למבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בנייה, הכוללות: שטחי בנייה קיימים ותוספת שטחי בנייה עבור הצרכים העתידיים, לצורך הרחבת פעילותה ולמיגון המבנים עבור תלמידיה.

שינוי אזור משצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, ללא הסכמת הבעלים - איחוד וחלוקת מגרשים, הסדרת מצב קיים מזה שנים.

במסגרת שינוי זה, תוספת חזית מסחרית למגרשים 89, 90 לפי דרישת הועדה המקומית, וכן הסדרת הדרך ברח' ההסדרות לפי מצב קיים מזה שנים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
תכנית מס' 98/102/03/21

1. זיהוי וסיווג התכנית

ישיבת הסדר - שדרות

1.1 שם התכנית

32,975 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה

3.04.09 תאריך עדכון

תכנית מפורטת.

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

ועדה מחוזית

סמכות ראשית
מטפלת בתכנית
אופי התכנית

תכנית המהווה שינוי לתכנית שמכוחה
ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שדרות
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	603.750-רוחב
		קואורדינטה דרום צפון – X	161.175-אורך
1.5.2	תאור מקום	רח' משה זרח, שדרות.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	שדרות
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	שדרות
		שכונה	ניר עם
		רחוב	משה זרח
		מספר בית	923
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1896	מוסדר	חלק מהגוש	26,27,85-88,90,94,95,97,99,102,106	89,96
1900	מוסדר	חלק מהגוש		83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 16/101/02/21	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית התקפה בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.	3731	31.12.1989
27/102/03/21	שינוי		1535	3.7.1969
28/102/03/21	שינוי		2632	5.6.1980
41/102/03/21	כפיפות	הוראות התוכנית התקפה תמשכנה לחול על תאי השטח הכלולים בתוכנית זו.	2729	10.07.1981
44/102/03/21	שינוי		2776	7.01.1982

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערך על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלבנטי		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	21	ל"ר	3.4.09	אלחנן יעקובוביץ		
תשריט התכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	3.4.09	אלחנן יעקובוביץ		
נספח לטבלת הקצאה ואיוון	מחייב	ל"ר	5	ל"ר	3.4.09	ברק בן יאיר		
תוכנית בינוי	מחייב	1:500	ל"ר	1	3.4.09	אלחנן יעקובוביץ		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים 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

מגיש התכנית	לי"ר	לפיד אפיק דעת - שדרות	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			ל"ר	ל"ר	031484/7-58	רח' משה זרח 923 שדרות ת.ד. 52	6611360	-08		

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	לי"ר	עיריית שדרות	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			ל"ר	ל"ר	עיריית שדרות	שדרות	6620222	-08	6897108	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג בעלות
			6264333-08	קריית הממשלה רח' הנתקוה 4 ב"ש	רשות הפיתוח	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות הפיתוח	בעלים
					עיריית שדרות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית שדרות	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ומספר מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג בעלות
Jacobi_y12@bezeqint.net	9063856-03		9063854-03	רח' שיר השירים 168, אלקנה	רשות השימור ושימור יעקובוביץ אדריכלים ומתכנני ערים	07569	000771923	000771923	אלחנן יעקובוביץ	אדריכל	עורך התוכנית
Ns_mega@bezeqint.net	6236255-08		6286074-08	ת.ד. 1456 באר-שבע	מ.ג.ה מדידות	826			צירימאק לאוניד	מודד מוסמך	מודד
	6716176-08	6616891-054	7730222-08	לכיש 4/21 אשקלון	ברק בן יאיר שמאי מקרקעין וכלכלן	1396			ברק בן יאיר	שמאי מקרקעין	שמאי

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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. הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור והסדרת מצב קיים של ישיבת ההסדר.
2. שינוי ייעודי קרקע משצ"פ, מסחר, מגורים ושטח לבניני ציבור למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שטח מסחר, מגורים, שצ"פ ודרך משולבת.
3. איחוד וחלוקת מגרשים – ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
4. תוספת חזית מסחרית הינה עבור תאי שטח למגורים במגרשים 89,90.
4. העתקת דרך - רח' ההסדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שינוי יעוד קרקע משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור.
- תוספת אחוזי בניה בקומה נוספת ללא הסכמת הבעלים.
- העתקת דרך מס' 7.
- תוספת חזית מסחרית הינה עבור תאי שטח למגורים במגרשים 89,90.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	ל"ר	32.975	32.975	שטח התכנית – דונם
	0	5	5	מגורים – מספר יח"ד
בתקנון מופיעה שטח באחוזים בלבד	0	50%-30%	50%-30%	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			ל"ר	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
			ל"ר	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			ל"ר	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
בתקנונים אין התייחסות לאחוזי הבניה או לשטח בניה מותר.	8000 מ"ר	8000 מ"ר		מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			ל"ר	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
			ל"ר	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
חזית מסחרית	א200, ב200	א200, ב200, ג201, ד202, ב202	מגורים א'.
		401,402,403	מבנים ומוסדות ציבור
		400	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		100,101,102	שצ"פ
		500	דרך משולבת
		600,602,603	דרך (ק)
		601	דרך (מ)
		300	מסחר
		301	מסחר
		302	מסחר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

מיועד לשימוש למוסדות ציבור לחינוך: בית מדרש, כיתות לימוד, חדר אוכל ופנימייה.

4.1.2 הוראות

- | | | |
|----|----------|--|
| א. | אדריכלות | הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי: תותר בנית מבנים לפי תב"ע קיימת. |
| ב. | אדריכלות | הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי: תותר בניה חדשה בשלוש קומות. |

4.2 דרך**4.2.1 שימושים**

דרכים ותנועה: התוואי המאושר לדרך ע"פ כמסומן בתשריט.
חניה: החנייה תהיה בתחומי המגרשים ועל פי תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה.

4.2.2 הוראות

לייר

4.3 מגורים א'**4.3.1 שימושים**

א. בתאי שטח 200, 2200 : מגורים א' עם חזית מסחרית לכל אורך הבניין.
 מיועד למסחר קמעונאי.

4.3.2 הוראות

אדריכלות הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי : תותר חזית מסחרית לתאי שטח 200, 2200.

השטח המסחרי לא יעלה על 100 מ"ר ליח"ד.

השטח המסחרי יהיה בקומת הכניסה בלבד.

4.4 שצ"פ

על השצ"פ יחולו הוראות התוכניות הקודמות ואסורה בנייה כלשהי.

4.4.1 שימושים

הועדה המקומית רשאית להתיר מקומות חניה בחלק של המגרש ותותר כניסה לחניה.

4.5 דרך משולבת

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.

4.6 מסחר

בתאי שטח 302, 301, 300 יחולו הוראות התוכניות הקודמות.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – קיים ע"פ תוכנית 16/101/02/21

קווי בנין (מטר)										מספר קומות				גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדוים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות		מספר קומות	מספר יח"ד	מספר משטח תא (השטח)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת													
				מבנה	קובעת					מבנה	קובעת	שרות	עיקרי						שרות	עיקרי					
6	3	3*	5	0	2	2	2	35	50	-	-	-	-	750	89,90,97,106	מגורים א'									
6	2.5	2.5*	5	0	2	2	2	30	40	-	-	-	-	750	26,27	מגורים א'									
6	3	3*	5	0	2	2	2	40	40	-	-	-	-	750	94,95	מגורים א'									
הכל לפי תביע מאושרת																									
הכל לפי תביע מאושרת																									
מסחר (אפור)																									
87,88,97,99																									
מבני ציבור																									
95,96,97,85																									

* הערה: תותר הקמת מבנה עור עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקו בנין 0 מגרש – צדדי אחורי.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לבניסה הקובעת													
						שרות	עיקרי שירות	מתחת לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי שירות		מעל לבניסה הקובעת						
3	3	0	0	0	2		2	2	45%	60% **	-	-	-	-	750	200, 220	מגורים א' עם חזית מסחרית	
6	2.5	2.5 *	5	0	2		2	2	30%	40%	-	-	-	-	750	202, 2202	מגורים א'	
6	3	3 *	5	0	2		2	2	40%	40%	-	-	-	-	750	201	מגורים א'	
0	3	3	0	0	3	15	2	2	40%	120%	-	-	-	-	750	300		
0	3	3	0	0	3	15	2	2	40%	120%	-	-	-	-	750	301	מסחר (אפור)	
0	3	3	0	0	3	15	2	2	40%	120%	-	-	-	-	750	302		
0	0	0	0	1	3	15	-	-	45%	120%	8000 מ"ר	200 מ"ר	-	1600 מ"ר	750	400	מבנים ומסדות ציבור לחינוך	
							-	-	40%	45%	-	-	-	10%	750.	401, 402, 403	מבנים ומסדות ציבור ***	

* הערה: תותר הקמת מבנה עור עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקו בנין 0 מגרש – צדדי אחורי.

** הערה: חזית מסחרית לרחוב בשטח של עד 100 מ"ר לחזית, יותר בעתיד בהסכמת 2 השותפים-הבעלים במגרש לחלק את המגרש ל-2.

*** הערה: ללא תוספת לבנייה הקיימת בפועל.

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

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:
- לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.
 - תנאי למתן היתר בניה התחום התוכנית הוא הגשת תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
 - בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - היתרי בניה ינתנו לאחר אישורן של תוכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרור.
 - תנאי להיתר איכלוס בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יהיה ביצוע הריסת המבנים היבילים המסומנים בתשריט להריסה.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע, בהתאם לחוק.

6.3 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור על פי סעיף 188ב (לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965) יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 פיתוח סביבתי

- הוראות לחלחול מי נגר עילי – 20% משטח המגרש ישאר פנוי מבינוי (על קרקעי ותת קרקעי) לצורך לחחול מי נגר עילי או הנחיה אחרת בהתאם להנחיות איגוד ערים לאי"ס.
- עצים שסומנו בתוכנית "כעצים לשימור" יעקרו רק אם יוכח לדעת פקיד היערות (ובמקרים של עץ המוכרז כערך טבע מוגן מכח חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, גם לדעת רט"ג), בחו"ד אגרונום מוסמך, כי עקירתם חיונית עקב מצבם הפיזי הירוד, ובתנאי שיתקבל על כך אישור מאת פקיד היערות ומהנדס הועדה המקומית.
- עצים יסומנו בתוכנית "כעצים להעסקה או לעקירה" רק אם יוכח לדעת פקיד היערות (ובמקרים של עץ המוכרז כערך טבע מוגן מכח חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, גם לדעת רט"ג), בחו"ד אגרונום מוסמך, כי לא ניתן לשמרם במקומם ובתנאי שיתקבל על כך אישור מאת פקיד היערות ומהנדס הועדה המקומית.
- עצים יעקרו רק אם קבע פקיד היערות (ובמקרים של עץ המוכרז כערך טבע מוגן מכח חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, גם לדעת רט"ג), כי לא ניתן להעתיקם ממקומם.
- עבודות בטווח של מטר מ"עץ בוגר" וטיפול ב"עץ בוגר" יבוצעו רק בהתאם להנחיות פקיד היערות (ובמקרים של עץ המוכרז כערך טבע מוגן מכח חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, גם לדעת רט"ג).
- תנאים להיתר לעבודות עפר, לתשתיות ולהקמת מבנים בטווח של מטר מעץ בוגר יהיו:
 - ליווי ע"י אגרונום מוסמך בשלב תכנון ההיתרים לעבודות עפר, לתשתיות ולמבנים.
 - מדידה וסימון בפועל של כל העצים בתחום התוכנית טרם תחילת ביצוע העבודות בשטח, בליווי אגרונום מוסמך.
 - ליווי אגרונום מוסמך לביצוע ההיתרים בשטח לעבודות עפר, לתשתיות ולמבנים.

6.5 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועל פי תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה.

6.6 עתיקות

שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מרוכז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התוכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התכנית

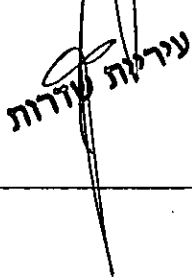
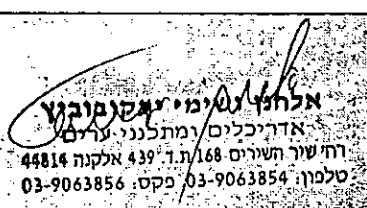
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
03.04.2009	 עיריית שדרות ישיבת הסדר שדרות 03.04.2009	לפיד אפיקי דעת- שדרות	-58 031484/7	לפיד אפיקי דעת- שדרות	מגיש התכנית
03.04.2009	 עיריית שדרות	עיריית שדרות		מועצה מקומית שדרות	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מועצה מקומית שדרות רשות הפיתוח	בעלי עניין בקרע
03.04.2009	 אלחנן ושימי יעקובוביץ אדריכלים ומתכנני ערים רח' שור השירים 168 ת.ד. 439 אלקנה 44814 טלפון: 03-9063854 פקס: 03-9063856	אלחנן ושימי יעקובוביץ אדריכלים ומתכנני ערים	000771923	אלחנן יעקובוביץ	עורך התכנית