

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0321620

מגרש 302 שדרות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

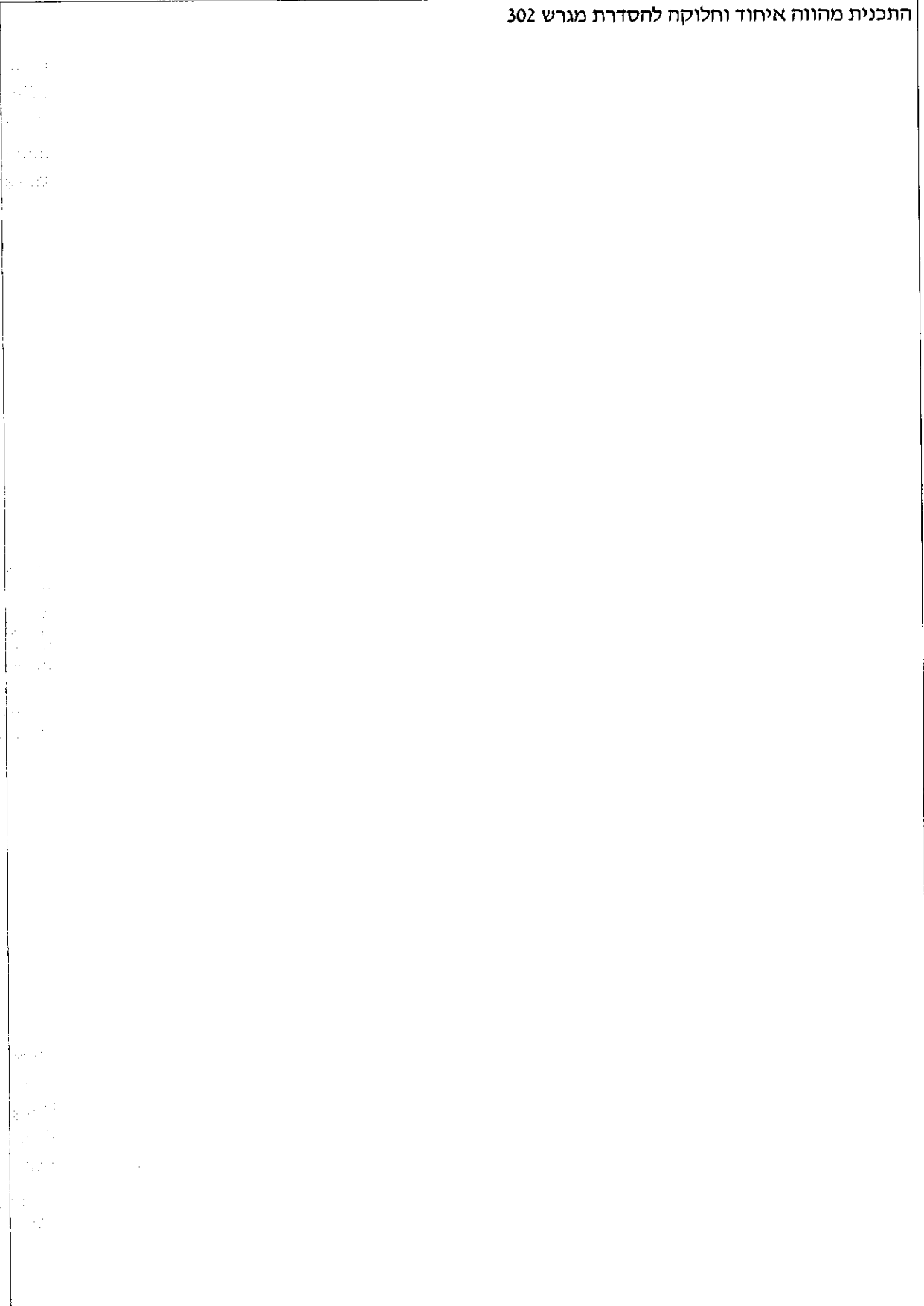
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה איחוד וחלוקה להסדרת מגרש 302



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מגרש 302 שדרות

מספר התכנית 611-0321620

1.2 שטח התכנית 50.972 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שדרות

161459 קואורדינאטה X

605034 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית עלמין עירוני צפונית לרח' יהושע בן נון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|-------|
| | | | שדרות |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2487 | מוסדר | חלק | | א. |
| 2828 | מוסדר | חלק | | 6-8, 10, 29, 44 |
| 3209 | מוסדר | חלק | | 46 |

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

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|---|-------------|
| 125A, 158/3, 601, 403, 125 - 124, 117 - 116 | 33/303/02/7 |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 22/10/2009 | 210 | 6008 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 303 / 33 ממשיכות לחול. | שינוי | 33 / 303 / 02 / 7 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------------|-----------|-------------|----------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | שמעון יעקובוביץ' | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1000 | | | שמעון יעקובוביץ' | | | תשריט מצב מוצע גליון 1: | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1000 | | 08/07/2015 | שמעון יעקובוביץ' | | 05/01/2016 | מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון 1: | 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

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 | | עיריית שדרות | שדרות | ככר הנשיא | | 08-6620222 | 08-6620222 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|--------------|-------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | עיריית שדרות | שדרות | ככר הנשיא | | 08-6620222 | 08-6620222 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------------|---------------|--------------------------------------|----------------|--------------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | שמעון יעקובוביץ' | 118007 | | פתח תקוה | דיין משה (1) | 14 | 03-9063854 | 03-9063856 | shimi.arch@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | יוסף כהן | 699 | מדידות שרותי ביצוע מ.ש.ב. בע"מ | ראשון לציון | לוי משה | 14 | 03-9414820 | 03-9611437 | mashav@inter.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 3543 פתח תקוה.

1.9 הגדרות בתכנית

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

איחוד וחלוקה להסדרת מגרש 302

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הסדרת גבולות מגרש מבני ציבור מסי 302 בהתאם לגבול בית עלמין הקיים
- ב. הסדרת דרך גישה קיימת לבית עלמין ע"י קביעת זיקת הנאה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|--------|
| שטח התכנית בדונם | 50.972 |
|------------------|--------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------|------------|-----|------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 3,000 | | | 3,000 | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| דרך מאושרת | 1001 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 302 |
| שטח ציבורי פתוח | 403 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח | 403 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 3,651 | 7.16 |
| שטח לבנייני ציבור | 3,750 | 7.36 |
| שטח ציבורי פתוח | 43,571 | 85.48 |
| סה"כ | 50,972 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 3,650.85 | 7.16 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 3,750.03 | 7.36 |
| שטח ציבורי פתוח | 43,570.71 | 85.48 |
| סה"כ | 50,971.59 | 100 |

| 4. יעודי קרקע ושימושים | |
|------------------------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים לפי תכ' 33/303/02/7 |
| 4.1.2 | הוראות א בינוי /או פיתוח לפי תכ' 33/303/02/7 |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים לפי תכ' 33/303/02/7 |
| 4.2.2 | הוראות א בינוי /או פיתוח תותר הקמת מגרש ספורת |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים הדרך תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד.. |
| 4.3.2 | הוראות א דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעד | | | | |
|------------------|------------|----------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|------|--------------------|-------------------|-----|------|------|-----|---------------------------|
| | | | | | | שטחי בניה סה"כ | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | | | |
| קדמו | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הקובעת | 12 | 50 | 120 | 4500 | (1) 750 | 750 | 3000 | 3750 | 302 | מבנים ומוסדות ציבור |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 20% לפי תכ" תקפה 33/303/02/7.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 33/303/02/7
 ב. סיכונים ססמיים:
 1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1.1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחזוקה) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 1.2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה
 ג. משרד הבריאות:
 1. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 2. תבוצע הפרדה מליאה בין מערכת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום תאי שטח עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה

6.3

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

6.5

חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו- /מרחק מתיל קיצוני- /סוג קו חשמל

| | |
|---|------------|
| חשמל | 6.5 |
| <p>-----/-----/----- 3.5 מ' -----/-----/----- 3 מ' -- קו מחשמל מתח נמוך 6 מ' -----/-----/----- 5 מ' -- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' כבלים אלה . אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.</p> | |

| | |
|--|------------|
| שמירה על עצים בוגרים | 6.6 |
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> | |

| | |
|--|------------|
| תשתיות | 6.7 |
| <p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. בלוב - המגרשים יחוברו למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב (מטי"ש) טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חבי התקשורת.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------------------------|--------|
| 0 | בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|---|----------------------------|------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: עיריית שדרות 500210315 | סוג: ועדה מקומית | תאריך: חתימה: |
| | [Handwritten signature] | | |
| יזם | שם ומספר תאגיד: עיריית שדרות 500210315 | סוג: ועדה מקומית | תאריך: חתימה: |
| | [Handwritten signature] | | |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: עיריית שדרות 500210315 | סוג: בבעלות רשות מקומית | תאריך: חתימה: |
| | [Handwritten signature] | | |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: |
| | [Handwritten signature] | | |