

①

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאגיד

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

16-01-2019

נ ת ק ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 133/03/21

שם התוכנית: שינוי יעוד ממגורים למסחר ומשרדים רח' הרצל 21 - שדרות

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שדרות

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון-מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 133/03/21 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19/01/19 לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טענה אישור התכנית נקבעה טענה אישור יו"ר הועדה המחוזית	
אישור תכנית פורסמה בילקוט פרסומים 31/1/19 8045 מיום	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית נקודתית המציעה שינוי יעוד של מגרש מגורים ליעוד של מסחר ומשרדים. בתחום התכנית קיים מבנה דו קומתי המשמש בפועל לתכליות המוצעות, עפ"י שימוש חורג שניתן ע"י הועדה המקומית. יצוין כי מיקום המגרש הוא לאורך הרחוב הראשי (רח' הרצל), החוצה את המע"ר העתידי של העיר, עפ"י תכנית מתאר שדרות החדשה הנמצאת לקראת הפקדה והמתארת למעשה את המגמה המתפתחת בעיר של ריכוז שימושים מעורבים בין השוק העירוני למרכז המסחרי ומבנה העירייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותשינוי יעוד ממגורים למסחר ומשרדים רח'
הרצל 21 – שדרות**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

מספר התוכנית 133/03/21

0.788 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 10.10.18

תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות

לא רלוונטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינטה X 161425

קואורדינטה Y 603700

רח' הרצל 21 - שדרות

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

שדרות

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שדרות רח' הרצל 21

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1898	מוסדר	חלק מהגוש	35	-

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 מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16/101/02/21	35

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
16/101/02/21	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המאושרת	3731	31.12.89

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		12		10.10.18	אדר' שימי יעקובוביץ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	21.06.16	אדר' שימי יעקובוביץ		
נספח בינוי	מנחה	1:250		1		אדר' שימי יעקובוביץ	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יוזם התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				י.א. דהן בע"מ	512737834	הנחושת 4 רמת החיל ת"א		054-5688052			

1.8.2 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				י.א. דהן בע"מ	512737834	הנחושת 4 רמת החיל ת"א		054-5688052			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות פיתוח		רח' התקווה 4 קרית הממשלה ב"ש	08-6264219		08-6264221	
חוכר			י.א. דהן בע"מ	512737834	הנחושת 4 רמת החיל ת"א	054-5688052			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל שימי יעקובוביץ		118007	אדרי' שימי יעקובוביץ		משה דיין 14 פי"ת 3543	09-9063854		09-9063856	
מודד	מודד מסמך כהן יוסף		699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ		משה לוי 14 ראשלי"צ	03-9414820		03-9611437	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2.2 מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חלוקת מגרש לשני תאי שטח ושינוי יעוד הקרקע בתא שטח 35B

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקת מגרש 35 לשני תאי שטח: תא שטח 35A ותא שטח 35B
 ב. שינוי יעוד לתא שטח 35B אזור מגורים א' למסחר ומשרדים.
 ג. תוספת זכויות בניה לתא שטח 35B.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.788 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	394	-197	197		
מגורים	י"ד	2	-1	1		
תעסוקה	מ"ר	0	310	310		

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים א'	A 35				
מסחר ומשרדים	B 35				

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	788	100		מגורים א'	394	50
				מסחר ומשרדים	394	50
					788	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
א.	מסחר: חנויות, שירותים אישיים כגון: מרפאות שיניים, מספרה וכדומה. משרדים: משרדי מכירות, משרדים מכל הסוגים. לא יותרו עסקי מזון למיניהם ולא אתרי בילוי.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניין יהיה בגימור המתאים לאופי השכונה והפעילות בו תהיה מותאמת לפעילות הסמוכה לאזורי מגורים ולפי אישור הועדה המקומית בינוי ופיתוח: 1. הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומר הגמר יהיה בפסיפס בגוון בהיר. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100 2. הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. 3. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד. 4. הכל בהתאם ובאישור וועדה מקומית 5. לא יותרו פעילויות המושכות קהל רב, מטרדי רעש, ריח וזיהום אוויר.

4.2	שם ייעוד: מגורים א'
4.2.1	שימושים
א.	אזור לבניי למגורים חד-משפחתיים עד 2 קומות גובה, הכל בהתאם לתכ' תקפה 16/101/02/21
4.2.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: 1. הכל בהתאם לתכנית תקפה 16/101/02/21.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר / %				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)**	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת*		מעל מפלס לכניסה הקובעת*							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
גורים א'	A35	394	50%	10%	-	-	236	60%	1	4	35	9	2	-	כמסומן בתשריט		
מסחר ומשרדים	B35	394	310 מ"ר	50 מ"ר	-	-	360 מ"ר	90%	-	-	50	9	3	-	כמסומן בתשריט		

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

- היתר בניה יינתן ע"פ תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלית ע"י הועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה אשר תכלול תשריטים והוראות בדבר: העמדת המבנה, מפלסים, חתכים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניין, חומרי גמר ופיתוח השטח.
 2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון
 3. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המדרגות למשטח התניה שמחוץ לתחום המגרש.
 5. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2. חניה.

- א. החניה תתוכנן בחניון מצפון למגרש - לפי נספח הבינוי ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3. הנחיות סביבתיות

- א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- ב. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.4. הנחיות כלליות לתשתיות

1. כללי - כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות
 2. הוראות בנושא 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. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- ג. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני מהכבל/ מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד

* על אף האמור להעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ומתקני חשמל במרחקים קטנים מן הנקוב להעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית ובין חברת חשמל.

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.

3. **ביוב ומים** - הבניין יהיה מחובר למערכת ביוב ומים מרכזית, לפי דרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: א.א. זרח ח.פ. 512737834	שם: אלי דהן שם תאגיד: י.א דהן בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: יעקובוביץ אדריסליס בע"מ ח.פ. 514708387	שם: שימי יעקובוביץ שם תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: רשות פיתוח	בעל עניין בקרקע