

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0416792

ניווד זכויות ושינוי קווי בניין בשטח ציבורי

מחוז דרום

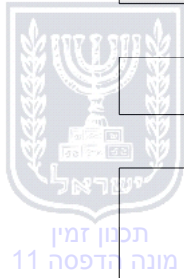
מרחב תכנון מקומי

שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

לצורך ניצול אדריכלי אופטימלי, ומתן מענה לצרכי מיגון, מבקשת תכנית זו לנייד זכויות בין שני מגרשים בעלי יעוד ציבורי באותה התכנית ולשנות קווי בניין ותכסית במגרש 920



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
נידוד זכויות ושינוי קווי בניין בשטח ציבורי	

מספר התכנית 611-0416792

שטח התכנית 24,557.450 דונם

סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינאטה X 161229

קואורדינאטה Y 604816

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נאות הנביאים, שדרות

ברחוב מבני שיכון בני 3 קומות ובתי מגורים בני קומה אחת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	המעפילים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק		14, 23, 37, 60
2487	מוסדר	חלק		201

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

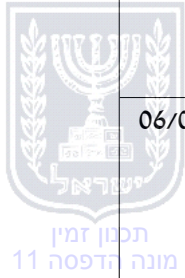
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
115 /03 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 115 /03 /21 ממשיכות לחול.	5213	3717	06/08/2003



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רואי פרידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			רואי פרידמן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/05/2016	רואי פרידמן	07/12/2016		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ערית שדרות	שדרות	(1)	1	08-6620222	08-6897108	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר הנשיא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ערית שדרות	שדרות	(1)		08-6620222	08-6897108	

(1) כתובת: כיכר הנשיא 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	שדרות	(1)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: התקווה 4, קריית הממשלה ב"ש.

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 11

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**

לצורך ניצול אדריכלי אופטימלי ומתן מענה לצרכי מיגון, מבקשת תכנית זו לנייד זכויות בין שני מגרשים בעלי יעוד ציבורי באותה התכנית ולשנות קווי בניין במגרש 920

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ניוד זכויות בניה ביעוד למבני ציבור בין מגרש 903 למגרש 920 לפי סעיף 62א-6. פירוט ניוד הזכויות להלן:
- זכויות הבניה יופחתו במגרש 903 ב 3.75% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש, שהם 356.7 מ"ר.
- זכויות הבניה יוגדלו במגרש 920 ב 77.4% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש, שהם 356.7 מ"ר.
- שינוי קווי בניין במגרש 920 לפי סעיף 62א-4. קו בניין קדמי ישונה מ 5מ' ל 1.5מ'. קו בנין צדי ימני ישונה מ 5מ' ל 1.5מ'. קו בניין צדי שמאלי ישונה מ 3מ' ל 1מ'. קו בניין אחורי לשצ"פ ישונה מ 3מ' ל 0מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	24,557.45
------------------	-----------

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

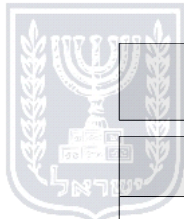
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	10,110		10,110		

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	920,903

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	24,557.47	100
סה"כ	24,557.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	24,557.47	100
סה"כ	24,557.47	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	אין שינוי בשימושים מתכנית 115/03/21 התכליות יותרו במגרשים לפי תכנית 115/03/21 בשטחים למבני ציבור
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות אין שינוי בהוראות תכנית 115/03/21



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		9159 מ"ר			23789.23	903	מבנים ומוסדות ציבור
1.5	0	1	1.5		30	817.32 מ"ר			768.22	920	מבנים ומוסדות ציבור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****מרתפים**

במגרש 920 תותר הקמתה של קומת מרתף המסגרת קווי הבניין וזכויות הבניה המותרים בתכנית. תותר הקמת חצר מערכות שקועה במפלס קומת המרתף עד קו המגרש.

6.2**חניה**

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 /מפקח התעבורה המחוזי.

6.3**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. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. 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.

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף : 2.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו.

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד : 1.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 8.50 מ' מציר הקו.

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי : 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 13.00 מ' מציר הקו.

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') : 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 20.00 מ' מציר הקו.

ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.

* 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.

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

6.3

חשמל

לפי העניין.

6.4

חיזוק מבנים, תמא / 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים

הבאים :

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. 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).

6.5

שמירה על עצים בוגרים

כריתה או ההעתקה של עצים בוגרים תתבצע באישור פקיד יערות

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י ועדה מקומית על פי תוכנית מפורטת מס' 115 / 03 / 21 ועל פי תוכנית זו לאחר אישורה

6.7

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ערית שדרות 500210315	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ערית שדרות 500210315	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רואי פרידמן שם ומספר תאגיד: זרתא סטודיו בע"מ	עורך ראשי	חתימה:

