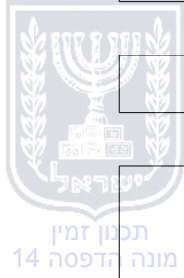


הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0338293

פארק ומבני ציבור, שדרות



מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **שדרות**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח הקרקע נמצא בשכונת המייסדים בשדרות, בצומת הרחובות שדרות מנחם בגין ודרך העליה. התכנית מבצעת מימוש שטח המיועד למרכז אזרחי לצרכי חינוך וקהילה ע"י הקמת מבני ציבור הכוללים שטח למסחר בקומת הקרקע, מוסדות ציבור, שצ"פ וחניון, התכנית קובעת זכויות והוראות בניה להקמת פארק, מוסדות ציבור, חניון והסדרת תוואי דרך הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פארק ומבני ציבור, שדרות

מספר התכנית 611-0338293

1.2 שטח התכנית 27.005 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שדרות

161868 קואורדינאטה X

604011 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת שד' בגין ודרך העליה, שדרות

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	שד בגין מנחם		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1884	מוסדר	חלק	65	34, 47, 68, 72, 76, 87, 89, 103
1895	מוסדר	חלק		142
2481	מוסדר	חלק		61

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2012	1836	6354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 /02 ממשיכות לחול. 35 /101	שינוי	35 /101 /02 /21
12/08/1981	2543	2735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 /02 ממשיכות לחול. 7 /101	שינוי	7 /101 /02 /21
12/11/1981	210	2762	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 /02 ממשיכות לחול. 5 /101	שינוי	5 /101 /02 /21

הערה לטבלה:

101 /02 /21 - שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /21 ממשיכות לחול.



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				שמעון יעקובוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמעון יעקובוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	29/01/2016	שמעון יעקובוביץ'	31/01/2016	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/07/2015	שמעון יעקובוביץ'	29/01/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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		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
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית שדרות	שדרות	ככר הנשיא		08-6620222	08-6620222	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מימוש השטח המיועד למרכז אזרחי ע"י הקמת מבני ציבור לצורך חינוך וקהילה ברמה עירונית/שכונתית, הכוללים שטח למסחר בקומת הקרקע, מוסדות ציבור, שצ"פ חניון ודרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. מימוש שטח המיועד למרכז אזרחי בתכנית המתאר ע"י ייעוד שטחים למבני ציבור, מסחר, שצ"פ חניון ודרך מוצעת
- ב. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת בקווי בניין.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- ה. קביעת שימושים באזור שצ"פ
- ו. קביעה והסדרת תוואי רח' מבצע סיני הקיים בפועל.
- ז. קביעת שימושים וזכויות בניה למסחר בשטח לבניני ציבור

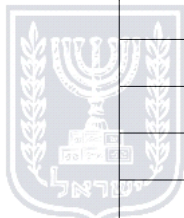


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
חניון	301
מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח ציבורי פתוח	201



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מאושרת	1001
ציר נחל	דרך מוצעת	1101
ציר נחל	מבנים ומוסדות ציבור	101
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	201
תחום השפעה	דרך מאושרת	1001
תחום השפעה	דרך מוצעת	1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	101
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	201

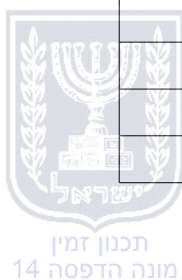
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מתחם תכנון מ 1	5.72	0.02
דרך מאושרת	12,522.12	46.37
מרכז אזרחי	10,392.69	38.49
שטח ציבורי פתוח	4,084.28	15.12
סה"כ	27,004.81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,685.06	21.05
דרך מוצעת	3,574.76	13.24
חניון	1,031.08	3.82
מבנים ומוסדות ציבור	6,350.85	23.52
שטח ציבורי פתוח	10,363.06	38.37
סה"כ	27,004.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד לשימוש לצורכי חינוך וקהילה עם מסחר בקומת קרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>א. בבניין אחד או במספר מבנים במרחק 0 או 6 מ' ביניהם</p> <p>ב. חניון תת קרקעי עם שימושים למחסנים.</p> <p>ג. תגמירים :</p> <p>למבנה - חיפוי אבן וזכוכית.</p> <p>לגדרות - חיפוי כורכר וקופינג תואם.</p> <p>ד. הוראות לשימושים מסחריים :</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>5. לא יהיה מעבר סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לפיתוח פינות למשחקי ילדים, מגרשי ספורט, נטיעות ונוי. יותר שימוש באתר במקרים מסוימים לרוכלות ניידת למסחר קמעוני. לא תותר כל בנייה וחנייה מלבד המיגוניות.
4.2.2	הוראות
א	פיקוד העורף
	<p>1. יוצבו מיגוניות בשטח השצ"פ לפי הנחיות פקע"ר</p> <p>2. יבוצעו פיתוח, ריצוף, תאורה, ריהוט רחוב, מזרקות, מיגוניות שרותים ציבוריים.</p>
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	ישמש לחניית ציבוריות לרכב פרטי ואוטובוסים למוסדות הציבור השונים. במסגרת זו ישולבו נטיעות ומצללות להמתנה. הכל בהתאם נספח תנועה ומאזן חנייה.
4.3.2	הוראות
א	חניה
	החניה תהיה בתחום תא שטח 301 וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה. תוסדר חניה נפרדת לאמבולנס או רכב להסעת חולים.

4.3	חניון
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל.
4.5.2	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 הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		עיקרי					
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות						שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	50	154	50	15	89	6285.37	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5										
(1)	(1)	(1)	(1)		1	4	37	37		15	22	6285.37	101	מסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. סיכונים ססמים:</p> <p>1. היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי, ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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).</p> <p>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 ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>ב. פסולת בנייה:</p> <p>בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ג. תמרור:</p> <p>היתרי בניה ינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרור</p> <p>ד. פיקוד העורף:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ו. היתרי בנייה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים 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	עיצוב פיתוח ובינוי
	הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלו בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו ובכפוף לאישור מהנדס העיר.



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



6.6	תשתיות
	<p>מים:</p> <p>1. חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ביוב:</p> <p>הבניינים יהיו מחוברים למערכת ביוב עירונית לפי דרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות. לא יאושר כל פתרון מקומי.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים:</p> <p>בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p>



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>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</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

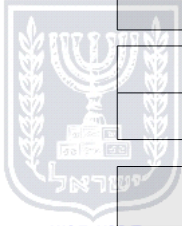
7. ביצוע התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14