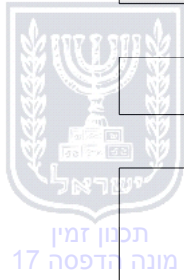


הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0434266

חניון רכב כבד וקל



מחוז
מרחב תכנון מקומי שדרות
דרום
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עיריית שדרות מקימה חניון רכב כבד באזור התעשייה, ממזרח לעיר בין רח' רומא לכביש 232. ע"פ דרישה של משרד התחבורה ומכיוון שבאזור התעשייה הצורך בשצ"פים קטן יותר ומרוחק יחסית מבתי מגורים, נבחר מקום זה.

* חניון רכב קל (מגרש 5) פתוח לציבור הרחב.

* חניון רכב כבד : ינוהל ע"י העירייה (באמצעות החב' הכלכלית) ובשנים הראשונות ע"י זכ"ן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	מספר התכנית	611-0434266
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	55.270 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

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

קואורדינאטה X 162200

קואורדינאטה Y 603300

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לדרך 232, ומדרום לרח' קהילת מילאנו

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	רומא		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1885	מוסדר	חלק		109
1886	מוסדר	חלק		2, 5-6, 37, 42
1889	מוסדר	חלק		64, 67, 71, 75, 79, 153

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/01/2006	1397	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /03 / 17 /105 ממשיכות לחול.	שינוי	17 /105 /03 /21
16/06/1996	3585	4418	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /בת /29 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /29 /בת /21



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/07/2017	חגית אטלס	25/06/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		23/07/2017	חגית אטלס	30/06/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

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		ועדה מקומית שדרות	שדרות	(1)	1	08-6620271	08-6620271	sharon. 15151@gma il.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 424.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אטלס	277759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@g mail.com
	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

התוכנית משנה ייעוד משצ"פ לחניון עבור רכב כבד וקל ומוסיפה שטחים עבור מבני התפעול

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח לחניון רכב כבד וקל
- 2 שינוי בזכויות בניה.
- 3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- 4 קביעת שימושים מותרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	55.27
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200		+200		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

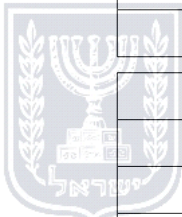
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	232,10
חניון	23,22
שטח ציבורי פתוח	9



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	232,10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	23,22
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	22,064	39.92
שטח ציבורי פתוח	33,205	60.08
סה"כ	55,269	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,934.34	39.78
חניון	28,495.33	51.68
שטח ציבורי פתוח	4,709.67	8.54
סה"כ	55,139.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	חניון
4.1.1	שימושים
	1. חנייה עבור רכב כבד וקל 2. משרדים הקשורים לתפעול החניון ומבניי אבטחה עבור שומרים. 3. סככות כשטחי שירות עבור תפעול החניון.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת חייץ אקוסטי, ובהתאם ובכפוף לסקר אקוסטי והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. מיועד עבור נטיעות של עצים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות תיאסר כל בנייה למעט מתקנים הנדסיים והקמת חייץ אקוסטי, בהתאם ובכפוף לסקר אקוסטי והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. דרך ציבורית, חניות, תחנות הסעה, מעבר להולכי רכב ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלת ניקוז, והעברת תשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות תיאסר בנייה כל שהיא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	0.21				50 (1)	23653	22	מבני אבטחה	חניון	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	0.85				200	23653	22	משרדים	חניון	
(2)	(2)	(2)	(2)		4	1.48				350	23653	22	סככות תפעוליות	חניון	

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) ביתנים עבור שמירה.

(2) ראה תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית שדרות, על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

1. בקשה להיתר בניה תיכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוסדר עפ"י כל דין.
2. כל בנייה שיש לה השלכות סביבתיות, תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט בכל האמצעים, ולבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה, ואת הנחיות והחלטות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
3. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון חיבור למערכת מים/ביוב/ניקוז ואישורן ע"י מהנדס הועדה ונציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
4. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
5. הקמת חיץ אקוסטי (מתרס רעש) בתחום השטח המיועד לשצ"פ או בתחום השטח המיועד לחניון,
6. הגשת תוכנית מפורטת לביצוע הקיר האקוסטי שהוכנה על ידי יועץ אקוסטיקה. התוכנית תוגש לאיגוד ערים אשקלון ותאושר על ידם.
7. המתחם יהיה סגור בין השעות 22:00 ל- 6:00 למחרת ובשעות הלילה לא תותר הנעת רכבים.
8. תיאסר פריקת וטעינת משאיות במתחם, במידה ופעולות אלו יבוצעו בעתיד יידרש להכין חו"ד אקוסטית לנושא.

6.2**דרכים**

1. תאסר נגישות ישירה מדרך 232.
2. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך הארצית אלא באישור חב' נתיבי ישראל.
3. ברצועה בין קו הבניין ובין קו זכות הדרך יותרו שימושים ע"פ הוראות תמ"א/3 בלבד.
4. לא תותר הקמת תחנת תדלוק בתחום החניון - שימוש של תחנת תדלוק מהווה סטייה ניכרת.
5. לא יוצר היתר בנייה ו/או הרשאה אלא לאחר אישור תכניות הסדרת הגישה ע"י משרד התחבורה ולא יופעל החניון אלא לאחר ביצוע התכניות לעיל.

6.3**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4**היטל השבחה**

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

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965

6.6**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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

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

ד. 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.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			
בשטח בנוי		5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח			8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:			
בשטח בנוי		9.50 מ'	13.0 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')			20.0 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו			35.0 מ'

* 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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

חשמל	6.6
<p>1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

פיתוח תשתית	6.7
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה עריכת סקר איכות אוויר בהתאם להנחיות במשרד להגנת הסביבה/ איגוד ערים נפת אשקלון. בהתאם למסקנות ייקבעו בהיתר הבנייה מגבלות על שעות פעילות החניון, כמות המשאיות המותרות לחניה בחניון וכן נושאים תפעוליים נוספים אשר יש בהם השפעה על איכות האוויר.</p> <p>ככל ויידרש, יבוצעו במסגרת הסקר מדידות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/ איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17