

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0278119

שצ"פ בורכוב, שדרות

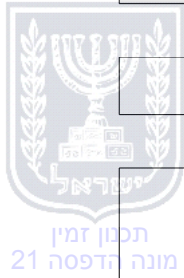
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי, דרך מאושרת ושטח ספורט לחניון והסדרת מערכת תנועה ולמבנים ומוסדות ציבור וכן למסחר ושטח ציבורי פתוח איכותי, במסגרת תכנית זו אנו מוסיפים תכליות וקובעים הוראות וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שצ"פ בורכוב, שדרות
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	611-0278119
-------------	-------------

שטח התכנית	14.535 דונם
------------	-------------

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

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

160709

קואורדינאטה Y

604157

1.5.2 תיאור מקום

בין רחובות בורכוב ובר-לב חיים, שדרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	בורכוב		
שדרות	בר-לב חיים		

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק		14, 22, 28, 37, 60

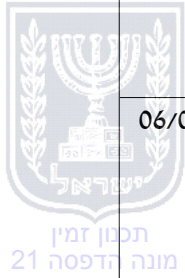
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים****לא קיימים נתונים לבקשה זו****1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
115/03/21	811,502

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				שמעון יעקובוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמעון יעקובוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
תנוחה	מנחה	1: 250	1	11/01/2017	יוסף שטרן	11/01/2017	תכנית תנוחה כללית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/04/2015	שמעון יעקובוביץ'	19/11/2015	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עירית 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		עירית 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			עירית 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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה	מתכנן	יוסף שטרן		י. שטרן הנדסה	נווה דניאל	דרך האבות	27	052-5328823	052-5328823	ysterneng@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3543 פתח תקוה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הסדרת שטח מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שצ"פ וחניון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מסחרי ושטח ספורט למבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטח ציבורי פתוח וחניון.
- ב. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת בקווי בניין.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- ה. קביעת שימושים.
- ו. הסדרת מעגל תנועה הקיים בפועל



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

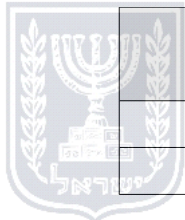


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

14.535

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

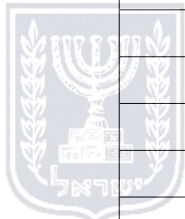
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+1,913	1,913		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	282	+1,661	1,943		

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

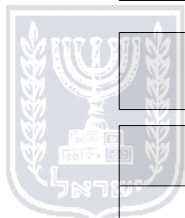
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
חניון	401
מבנים ומוסדות ציבור	201
מסחר	101
שטח ציבורי פתוח	301

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

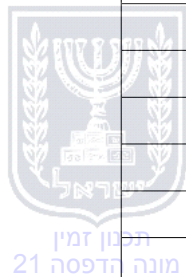
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר	101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	301
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,880	12.93
דרך מאושרת	1,881.18	12.94
שטח ספורט	10,774.14	74.12
סה"כ	14,535.32	100

מצב מוצע

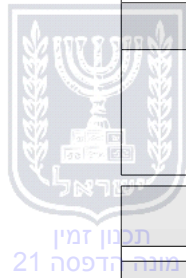
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.94	1,881.19	דרך מאושרת
2.28	331.1	דרך מוצעת
9.86	1,433.83	חניון
21.94	3,188.61	מבנים ומוסדות ציבור
8.33	1,210.15	מסחר
44.65	6,490.44	שטח ציבורי פתוח
100	14,535.32	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	הקמה והפעלת מבנה למסחר קמעוני, משרדים ושרותי בילוי ותכליות מסחריות אחרות באישור הועדה המקומית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. המבנה המסחרי דו-קומתי עבור פעילות בית קפה/מסעדה ואופציה למשרדים בקומה השניה. ב. תיבנה קולונדה/מצללה בנויה על מנת שתאפשר ישיבה ברחבה ג. חזיתות המבנה המסחרי - קירות מסך שקופים. הכל באישור מהנדס הוועדה. ד. החניה תיהי בשטח החניון (תא"ש מס' 401)
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השימושים: מועדון נוער/קשישים וגני ילדים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. יותר חניון תת קרקעי עם שימושים למחסנים ומרכז הפעל עירוני ממוגן. ב. גני הילדים יותכננו בהתאם לתדריך הקצאות קרקע לצרכי ציבור
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לפיתוח פינות למשחקי ילדים, מגרשי ספורט, נטיעות ונוי
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הקמת מבנה שירות לשרותים ומתקנים טכניים 2. יוצבו מיגוניות בשטח השצ"פ לפי הנחיות פקע"ר 3. תותר העברת קווי תשתית
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים

4.5	דרך מוצעת
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..
4.5.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	ישמש לחניות ציבוריות לרכב פרטי למוסדות הציבור השונים ולמסחר. במסגרת זו ישולבו נטיעות ומצללות להמתנה.
4.6.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה בתחום תא שטח 401 וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה. תוסדר חניה נפרדת לרכב להסעת חולים.



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	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
									עיקרי	שרות		שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	10	100	200	2287 מ"ר	30	170	1143.52	101	מסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1	10	60	(2) 110	3507 מ"ר	20	30	60	3188.61	201	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1		3	1.53	1.5	100 מ"ר	(3) 1.53		6557.07	301	שטח ציבורי פתוח	

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.

(2) תותר ההעברת זכויות בין 3 מבנים.

(3) מבנה שירות לשרותים ומתקנים טכניים.

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

- היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- עצים בוגרים- תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 - תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות
 - תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא, אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון קצה לביוב בתאום מהנדס העיר
 - משרד הבריאות:
 - א. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 - ב. 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.
 - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
 - סיכונם ססמים:
 - א. היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 - א1. 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.
 - בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38
 - א2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - ב. 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.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום תא שטח 401 עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה ותשרת תאי שטח מס' 101, 201, 301

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**

הקווים התוחמים את הבניינים כפי שהם מופעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלו בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו ובכפוף לאישור מהנדס העיר.



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 -----/-----/----- 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) ----- 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.



6.6	תשתיות
	מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב - המגרשים יחוברו למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב (מט"ש) טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.



6.7	פסולת בניין
	על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין 2 כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי? בניה בתקנון, יש להוסיף כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין? הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

6.8	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.9	היטל השבחה
	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

