

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0715920

מגרש מסחר שכונתי, הרב עובדיה 55-57, שדרות

מחוז

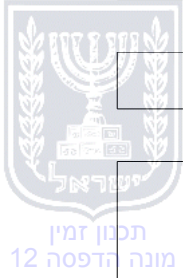
דרום

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

הסדרת תכנית שתאפשר הקמת מבנה מסחר בשכונת בן גוריון ב'. הכוללת תוספת קומה מעל ומתחת לקרקע, והגדלת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מסחר שכונתי, הרב עובדיה 55-57, שדרות

מספר התכנית 611-0715920

1.2 שטח התכנית 2,510 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4

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 162390

קואורדינאטה Y 604664

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרב עובדיה יוסף, 55-57. שכונת בן גוריון ב' 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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2940	מוסדר	חלק		2

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
120 /02 /21	שינוי	על תכנית זו תכול כל הוראות תכנית זו פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו לאחר אישורה.	5563	4568	09/08/2006
34 /101 /02 /21	כפיפות	על תכנית זו תכול כל הוראות תכנית זו פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו לאחר אישורה.	7770	7082	17/04/2018



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				יוסי לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסי לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/01/2019	יוסי לוי	11: 40 02/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/01/2019	יוסי לוי	11: 40 02/07/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ניסים ימין חברה לבניין ופיתוח	אשקלון	כזנלסון	13	08-6726665		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ניסים ימין חברה לבניין ופיתוח	אשקלון	כזנלסון	13	08-6726665		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה- בחכירה עבור ניסים ימין חברה לבניין ופיתוח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי לוי		פרגר לוי אדריכלים	כפר סבא	ירושלים	46	09-8866097		yosi.pl.arch@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 תכנית שתאפשר תסופת קומה וזכויות למבנה מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 500 מ"ר זכויות בנייה לצורכי מסחר, (1100 מ"ר לפי תב"ע תקפה) סה"כ 1600 מ"ר שטח עיקרי. ותוספת שטחי חניה מתחת לקרקע ע"פ סעיפים 62א(15), 62א(16)א(1) לחוק התכנון והבניה
2. תוספת קומה מ(1+גלריה) ל(2+גלריה) קומות מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א(4)א לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר	1	זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1
		תחום השפעה	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,502.36	100
סה"כ	2,502.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,501.78	100
סה"כ	2,501.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
הקמת מרכז חנויות שכונתי בן שתי קומות עם אפשרות ליציע (גלריה פנימית) בהתאם לחוק התכנון והבנייה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
4.1.2.1- כל חזיתות המרכז המסחרי יחופו באבן טבעית בלבד.	
4.1.2.2- המבנה יחופה בגג רעפי חרס בגוון טרקוטה למעט מעל הארקדה וברצועה של לפחות 2.5 מ' מהגבול עם מגרשים 2,3 ו-4 בקטע זה יהיה הגג שטוח מבטון.	
4.1.2.3- גג הרעפים יהיה בן שני שיפועים לפחות ויפנה הן לחזית הרחוב והן לחזית המגרשים השכנים.	
4.1.2.4- גובה הגג העליון בקצה שיפוע הגג לא יעלה על 9 מ' ממפלס המדרכה הקרובה לבניין.	
4.1.2.5- הקיר האחורי של מבנה החנויות הצמוד למגרשים 2,3 ו-4 יבנה על קו מגרש ("קו 0") גובהו לא יעלה על 3.5 מ' והוא יחופה באבן לכל גובהו בצד הפונה לכיוון המגרשים השכנים.	
4.1.2.6- לא תורשה פתיחת כל פתח איוורור, חלון או דלת בקיר זה.	
4.1.2.7- בתחום המותר לבניה, הגובל עם מגרשים 2,3 ו-4 ברצועה שרוחבה 2.5 מ' לפחות כאמור, תותר הקמת מחסנים וחדרי ביטחון או מעברים ושטחי שירות בלבד ובגובה מרבי של 3.2 מ' ברוטו ממפלס 0.0. לא יותר ניקוד מי גשם למגרשים השכנים (2-4).	
4.1.2.8- בחזית הקדמית ילווה המבנה בארקדה מקורה למעבר ציבורי ברוחב 3.00 מ' כמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צפופים.	
4.1.2.9- במקום המסומן בקווים אלכסוניים רחבים תהיה זכות מעבר לציבור (פסז') מקורה שיקשר את המרכז המסחרי לשבילים 601 ו-602.	
4.1.2.10- בחזית הארקדה יקבע מקום מיוחד לשילוט אחיד בגודלו בתוך מסגרת מוכנה מראש מבניה קשה.	
4.1.2.11- המקום המסומן באלכסוניים מוצלבים מיועד לחניה. פריקת משאית ופינוי האשפה ימוקמו אף הם בתחום זה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13		60	3400	1600		200	1600	2502	1	מסחר	מסחר
19	0	0	0	1	3 (1)												

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) 2+גלריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

6.1.1 החניה תתוכנן בתוך המגרש לפי תקן חניה ארצי

6.2**חשמל**

6.2.1 לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עילאיים.

בקרב קווי חשמל עילאיים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מבטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קצה קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל - מרחק מתיל קיצוני - מרחק מציר הקו

קו החשמל מתח נמוך	-	3 מ'	-	3.5 מ'
קו החשמל מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'	-	6 מ'
קו החשמל מתח עליון 161	-		-	20 מ'
קו החשמל מתח על עליון 400	-		-	35 מ'

6.2.2 אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת"ק ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת"ק ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל במחוז הדרום.

6.2.3 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

6.2.4 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העילאיים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים, עיבודיים חקלאיים, חנייה, ומבנים חקלאיים. כמו כן מותר לחצות, וע"פ העניין להעביר, לאורך קווי חשמל, קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז, וכן קווי תקשורת, והכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ מחוז הדרום ולאחר הסכמתה.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

6.3.1 הוראות בדבר העשרת מי תהום

א. בתחום התכנית, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ/חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

המגרש בהיקף הנדרש.

6.3.2 מערכת השפכים תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר ותחובר לרשת העירונית הקיימת.

6.3.3 תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי האש, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

6.3.4 סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

6.4

תקשורת

6.4.1 תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.

מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.

6.5

פיקוד העורף

6.5.1 יתוכנן ע"פ תקנות פיקוד העורף.

6.5.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

פיתוח סביבתי

6.6.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

6.7.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י התכניות התקפות מכוחן ניתן להוציא היתרי בניה בתחום תכנית זו

ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.

6.7.2 תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין אספקת מים למערכות שאינן לשתייה כגון: גינות, שטיפות, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תעשה על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.7.3 היתר בניה ינתן לאחר אישור משרד הבריאות לענין פיתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

6.7.4 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.7.5 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6.7.6 הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.7.7 גובה עסקי מזון לא יפחת מ 2.75 מ'.

6.7.8 תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים.

6.7.9 לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת מחצר משק או מאזור פריקה או טעינה.

6.7.10 תחוייב הרוחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

6.7.11 יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או מוטמנים עבור עסקי מזון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	6.7.12 לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) מעל אזורים משמים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים עם קרקעית אטומה. 6.7.13 בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפועלית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרדי שומן. על חצר תפועלית זו להיות נגישה לכניסת ביוביות לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 6.7.14 בקשות להיתר מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות עיריית שדרות התקיפות לאותה עת.

6.8	תשתיות
	6.8.1 כל קווי התשתיות שבתחום תכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת - קרקעיות. 6.8.2 לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.

6.9	זיקת הנאה
	6.9.1 תותר זכות מעבר בארקדה המקורה להולכי רגל וכן בין שבילים 601 ו-602 להולכי רגל לבין הארקדה המקורה. כל זכויות המעבר, כאמור, יעוגנו ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

6.10	היטל השבחה
	6.10.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 6.10.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : תחום השפעה
	6.11.1 קידוח מי שתיה- גבול תוכנית נמצא ברדיוס מגן לקידוח מי שתיה. נקודות הציון של הקידוח הינן 162250,60470. רדיוס המגן של הקידוח הינו 10 מ' 83 מ', 167 מ'. באזור מגן א' אסורה כל בניה למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. באזור מגן ב' אסורה כל התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. באזור מגן ג' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום בקידוח כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה בקולחים או אזור השקיה בקולחים.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12