

לשכת ההגיון המורוזית
מחוז דרום
0 - 64 - 2719
נתקבל

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מתאר מקומית שדרות מס' 34/101/02/21

נספח מס' 11 - תקנון התכנית בתחום שיפוט מ.א. נגב מערבי

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והתנייה, תשכ"ה - 1965
34/101/02/21
אישור תכנית מס' 915/66
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/6/66 לאשר את התכנית
בתכנית לא נקבעו סוגי בנייה
והתכנית נקבעה כמפורט לעיל
מנהל מנהל התכנון
עוזב דגניה הממוזית

משדד הבינוי
מחוז דרום

24.03.18

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
שיוויון התכנון המוסכמות.
תחיימתנו חיינה לרכיב תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא
חוקצה חשטה ויחתינו עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו
באה במקום הסכמתנו על בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכת, לפי כל חוזה ע"כ כל דין.
למנו חסר ספק מובהר זה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם
הנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מן הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו יתה אד לרק כחשנות מנטב תכנונית.
תאריך: 24.3.18
רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום

תאריך: פברואר 2018

דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים
דוד בסט זהר בסט אהוד בסט
רח' קפלנסקי 49 גבעתיים 53605
טל. 03-5719302 פקס. 03-571899

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר שדרות
מס' 41/303/02/7

מרץ 2004

עדכון פברואר 2018

תוכן העניינים

עמוד	מס. סעיף	
3-4		מבוא
5-6	1-10	התכנית
6	11	הגדרות
6	12	תנאים למתן היתר
6-8	13	תכלית ושימושים
8-18	14	הוראות להכנת תכנית מפורטת
18	15	הוראות כלליות
19	16	חתימות

שדרות תכנית אב ומתאר

מבוא לתכנית מתאר שדרות בתחום מ.א. שער הנגב תכ' מס' 41/303/02/7 מרחב מקומי נגב מערבי

תכנית זו היא השלמה של תכנית אב ומתאר מס' 34/101/02/21 בתחום שדרות ובאה להשלים את מטרותיה כמופיע במבוא של התכנית בתחום שדרות. התכנית תהיה חלק בלתי נפרד מהעיר שדרות עם מילוי התנאים של ניצול מכסת השטחים של התכנית שבתחום שדרות כמפורט בהוראות התכנית. התכנית גובלת בצפון ובמזרח בכביש 333 ובפארק שקמה, במערב בכביש 34 ובדרום בתכנית מתאר שדרות מס' 34/101/02/21. תכנית זו מאפשרת חיבור תחבורתי של צפון שדרות לכביש 333 מתואמת עם תכנית פארק שקמה ומטמיעה אותה בתוכה. בין היתר מציעה הקמת מרכז מבקרים לפארק שיהווה שער כניסה משדרות לפארק. התכנית מכילה שטחים פתוחים גדולים לשימור ע"פ עקרונות תכנית פארק שקמה ותכנית תמ"א 22. אזור לבניה למגורים, כביש מצפון, מדרך 333 לשדרות. כפי שצוין תכנית זו היא חלקה הצפוני של תכנית האב והמתאר שדרות. חלקה הדרומי נמצא בתחום שיפוט העיר שדרות בתקנון ובתשריט נעשתה הפרדה לשתי התכניות, נספחי התכנית מתייחסים לשתי התכניות יחד.

מבוא לתכנית מתאר שדרות 34/101/02/21 בתחום מרחב מקומי שדרות

מטרת היעד של תכנית האב של שדרות היא יצירת מסגרת תכנונית לפיתוחה וחיזוקה של שדרות והפיקתה לעיר אטרקטיבית שיהיה בכוחה למשוך אוכלוסיה ולהגדילה לכ-50,000 תושבים. מיעד זה נובעות מס' מטרות הבאות לאפשר את השגתו:

- א. פיתוח מערך שירותים ברמה המתאימה לגודל העיר, אוכלוסייתה ומיקומה במערכת אזורית.
- ב. מתן אפשרות לפיתוח מקורות תעסוקה בעיר ובאזור עפ"י יעד האוכלוסייה.
- ג. חיזוק ושיפור המערך העירוני הקיים, איכות ורמת חיי תושביו.
- ד. יצירת מערכת דרכים עירוניות ואזוריות, קביעת חיבורים למערכת הארצית ומיקום תחנת הרכבת וחיבורה לעיר.
- ה. פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים, שטחי נופש וספורט קיימים וחדשים.
- ו. השתלבות העיר במערכת האזורית בתאום עם צוות התכנון של מועצה אזורית שער הנגב.
- ז. מתן מסגרת תכנונית והנחיות לתכנית השלד ותכניות מפורטות.

עיקר עתודות הקרקע לפיתוח של העיר הם בצפונה, כאשר במזרחה תוחם אותה כביש ארצי 232 ואזור התעשייה, ובמערב כביש 34 וקיבוץ ניר עם, בדרומה אזור התעשייה של מ.א. שער הנגב, קיבוץ גבים וצומת הכביש 34, 232, הגבול בצפון נתחם ע"י דרך חדשה 333 (שלאורכה פרוזדור חשמל ונפט). למרות הפיתוח המסיבי בצפונה של העיר, הוחלט, לבסוף, לאחר בחינת מספר חלופות, לפתח את מרכז העיר במקום הקיים בדרומה, על דרך מנחם בגין, שיפותח כציר מרכזי צפון-דרום, המקשר את כל הפונקציות הציבוריות והמסחריות וממנה מתפצלת מערכת הדרכים העירונית. תכנית המתאר נכנסה לבדיקה לעומק של מרכז העיר והציר המרכזי והוכנה להם תכנית התחדשות עירונית- (נספח מס' 10).

הציר המרכזי והמרכז העירוני:

הציר המרכזי בשדרות המשתרע מדרום לצפון מצומת כביש 34 עם צמת כביש 333 בעתיד. הציר הוא בחלקו דרך בגין הקיימת ולאורכו מרוכזות פונקציות מרכזיות שונות. בכניסה הדרומית שהיא הכניסה הראשית לשדרות, תמוקם תחנת הרכבת מסוף תחבורה ומרכז מסחרי (כל אלה מתוך לגבול התכנית מצפון) להם משתרע המרכז העירוני משני צידי הציר ואחריו שטח פארק מרכזי. בהמשך עובר הציר לאורך שכונת מגורים עד למרכז המשני בצפון והפארק הצפוני בחורשת האקליפטוס הקיימת. בהמשך צפונה עובר הציר בין שכונת מגורים וגן ארכיאולוגי ומתחבר בצומת לכביש 333 שיהווה את הכניסה הצפונית לשדרות. לאורך הציר המרכזי מוצע לפתח טיילת להולכי רגל ולאופניים שאופייה התכנוני ישתנה בהתאם לפונקציות השונות שבהן היא עוברת, ותפקידה יהיה לחזק את הציר המרכזי ואת

ישתנה בהתאם לפונקציות השונות שבהן היא עוברת, ותפקידה יהיה לחזק את הציר המרכזי ואת התנועה של תושבים מהשכונות הצפוניות למרכז בדרום ובין המרכז המשני בצפון למרכז העירוני בדרום.

בצפון הציר המרכזי אותר שטח למרכז עירוני משני עם שימושים מעורבים של מגורים ומבני ציבור-חינוך, דת ובריאות. חלק ממבני הציבור היו קיימים, או נבנו במהלך הכנת התכנית כגון: ביי"ס מקיף, ביי"ס יסודי, ספריה, אולם ספורט, תחנת מד"א.

מטרת המרכז המשני לשרת את תושבי השכונות הצפוניות, שטחי מסחר לא נכללו במרכז המשני היות ונעשה מאמץ לרכזם במרכז העירוני הראשי ובנוסף יש שטחי מסחר מקומיים בתוך השכונות.

אזורי התעסוקה של תושבי שדרות נמצאים במזרח ובדרום ומתחלקים ל-3:

- א. אזורי התעשייה שדרות במזרח.
- ב. אזורי התעשייה שער הנגב בדרום.
- ג. אזור תעשייה משותף לשדרות ושער הנגב, ביניהם, בדרום מזרח.

רזרבות הקרקע באזורי התעשייה הקיימים, הן גדולות מעל ומעבר לצרכי העיר העתידית ובמידה ויש צורך הם ניתנים להרחבה.

בין אזור התעשייה המשותף לאזור התעשייה שער הנגב נמצאת קרית החינוך ובה מכללת ספיר. חשיבותה של קריית חינוך זו לפיתוח האזור בכלל ושדרות בפרט היא גדולה ואנו רואים חשיבות רבה בפיתוח הקשרים של שדרות לקריית החינוך, הן הפיסיים והן האקדמיים, לצורך כך אנו מציעים שאזור התעשייה שער הנגב יפותח ויתוכנן כך שיצור קשר בין מרכזי העיר לקריית החינוך, לכניסה לשדרות, לתחנת הרכבת ולמרכז המסחרי שלידה. במקביל יבדקו חלופות להיווצרות קשר תעבורתי בין שדרות לקריית החינוך.

אנו מציעים לטפל במיסוד שיתוף הפעולה התכנוני בין ישובי המועצה האזורית שער הנגב לשדרות כך שתכנית שיש לה השלכות מעבר לשטח המועצה האזורית או העיר, תידון ותאושר בוועדת תכנון משותפת בלא כל קשר לשליכות המוניציפאלית של השטח. כבר כיום ישנם פרויקטים ואזורים שבהם דרוש שיתוף הפעולה ובחלקו, אף, מתבצע כגון: תחנת הרכבת, הכניסה לעיר, אזור התעשייה שער הנגב ועוד. שיתוף פעולה כזה יקדם ויאץ תהליכי פיתוח ויאפשר את הגשמת תכנית האב ומתאר במהירות

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' 41/303/02/7 תכנית מתאר שדרות בסמכות מחוזית.

2. מסמכי התכנית :

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- 2.1 דפי הוראות בכתב 19 דפים - מסמך מחייב
 - 2.2 תשריט ערוך בקני"מ 5,000:1 - מסמך מחייב
 - 2.3 נספח מס' 1- תנועה וכבישים (תשריט)
 - 2.4 נספח מס' 2- נוף ושטחים פתוחים (תשריט וחוברת)
 - 2.5 נספח מס' 3- פרוגרמה כלכלית (חוברת)
 - 2.6 נספח מס' 4- מים וביוב (2 תשריטים וחוברת)
 - 2.7 נספח מס' 5- ניקוז (2 תשריטים וחוברת)
 - 2.8 נספח מס' 6- איכות סביבה עם הנחיות לפסולת (חוברת)
 - 2.9 נספח מס' 7- תכנון בר קיימא מודע אקלים (חוברת)
 - 2.10 נספח מס' 8- פרוגרמה למבני ציבור (חוברת)
 - 2.11 נספח מס' 9- ארכיאולוגיה (חוברת)
 - 2.12 נספח מס' 10- תכנית התחדשות עירונית (חוברת)
 - 2.13 נספח מס' 11- תקנון התכנית בתחום שיפוט שדרות (חוברת)
 - 2.14 נספח מס' 12- דו"ח ססמי

3. מקום התכנית :

מחוז- הדרום נפה- אשקלון מקום- צפונית לשדרות

גושים- אין

חלקי גושים- 1128, 1130, 1135, 1877, 1879, 2828

4. מגיש התכנית :

- א. מועצה אזורית שער הנגב, ד.ג. חוף אשקלון 78100
- ב. מנהל מקרקעי ישראל, התקווה 4 קרית הממשלה ק'1 ב"ש
- ג. משרד הבינוי והשיכון, התקווה 4 קרית הממשלה ת.ד. 2 ב"ש

5. יוזם התכנית :

עיריית שדרות

כיכר הנשיא 1 שדרות 80100 טל: 08-6892475

6. בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

רח' התקווה 4 קרית הממשלה ק'1 ב"ש טל: 08-6264221

7. עורך התכנית

בסט אדריכלים ומתכנני ערים

קפלנסקי 49 תל גנים גבעתיים 53605

טל. 03-5719302 פקס. 03-5718991

8. שטח התכנית וגבולה :

שטח - 2,180.23 דונם גבולה- כמסומן בתשריט בקו כחול

9. יחס לתכניות אחרות :

- 9.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מ.א. שער הנגב 303/02/7
 9.2 תכנית מתאר, תכנית מפורטת ותשריטי חלוקה, שקיבלו תוקף לפני אישור תכנית זו ישארו בתוקף עד שתוכן תוכנית מפורטת חדשה.

10. מטרת התכנית:

- 10.1 חיזוק, שיפור והרחבת המערך העירוני הקיים, איכות ורמת חיי תושביו והרחבת הישוב במסגרת קיבולת העיר לכ- 50,000 תושבים.
 10.2 קביעת הנחיות לפיתוח הציר המרכזי והמרכז העירוני.
 10.3 קביעת הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח העיר.
 10.4 קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות.
 10.5 קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות.
 10.6 קביעת הנחיות לפיתוח מערכות תנועה.
 10.7 קביעת הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.
 10.8 קביעת הנחיות לשמירה על איכות הסביבה.
 10.9 שינוי יעודי קרקע משטח חקלאי לשטח מגורים שצ"פ, דרכים, פארק מוצע וחורש חקלאי

11. הגדרות:

- 11.1 מתחם תכנון - אזור המהווה יחידה תכנונית אחת המסומן בתשריט.
 11.2 טיילת הולכי רגל- שטח פתוח (ציבורי או פרטי עם זכות מעבר לציבור).
 11.3 שערי העיר- מקום המהווה כניסה לעיר ונדרש בו עיצוב עירוני ונופי המדגיש זאת.
 11.4 מרכז המבקרים- שטח המיועד לשער כניסה לפארק שקמה. יותר להקים בו מבנה ציבורי למרכז מבקרים, ומבנה חינוך ללימודי טבע.

12. תנאים למתן היתר בניה:

- 12.1 לא תאושר תכנית מפורטת ולא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא רק לאחר ששטח התכנית יועבר לשדרות ולמרחב תכנון מקומי שדרות.
 12.2 היתר בניה ינתן רק על סמך תכנית מפורטת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה שתוכן עפ"י תכנית זאת והשינויים בה.
 היתרי בניה לשכונות מגורים ואזורי תעסוקה יינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד יחד עם עבודות הבנייה והפיתוח.

13. תכליות ושימושים:

- 13.1 **צפיפות מגורים -**
 הסימון הגרפי של אזורי המגורים אינו סימון פיסי וגבולות מחייבים, אלא כוונות תכנוניות של צפיפות מגורים.
 13.1.1 שימושי הקרקע המותרים יהיו מגורים, מסחר שכונתי, מבני ציבור, בריאות, ספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים, מערכת תשתית, דרכים וחניה.
 משרדים ועסקים בבתי מגורים יותרו בתנאים שיקבעו בתכניות מפורטות.

13.1.2 אזור צפיפות מגורים נמוכה-

- הצפיפות נטו: 5 יחידות דיור לדונם בממוצע למתחם.
 סוג הבניה: בתים עד 5 קומות.

13.1.3 אזור צפיפות מגורים גבוהה-

הצפיפות נטו 5 עד 10 יחידות דיור לדונם בממוצע.
 סוג הבניה: רוב הבניה היא בבניינים 4 עד 6 קומות. תותר בניה צפופה וגבוהה יותר, אך, בתנאי שתישמר הצפיפות הממוצעת של אותו מתחם. בקרבה לגבול פארק שקמה ושטחים ירוקים יש להתייחס לגובה הבניינים בהתאם ולא תותר בניה הגבוהה מ-6 קומות בגבול פארק שקמה. בניה מעל 8 קומות תאושר רק בתנאי שהבניין משתלב בשכונה וממוקם במוקד חשוב כגון מיקום טופוגרפי, צומת כבישים ראשיים, מרכז מסחרי.

13.2 שטחים ציבוריים פתוחים-**תכליות מותרות:**

שטחים לשימוש נופי, נטיעות, אזורי הסדרת ניקוז, אפיקי נחל, שטחי החדרה למי תהום, גנים ציבוריים, פארקים, מתקני נופש וספורט מתקני שעשועים, שירותים ציבוריים, פסלים, אנדרטות, ריהוט גני והצללה, אתר לפסטיבלים במתחם 1,2,9, דרכי גישה, שבילים, שטחי חניה, חיץ אקוסטי, גשרים ומתקן מים ומתקנים הנדסיים מקומיים.

13.3 יער טבעי לשימור-

שטח המיועד לשימור כפוף להוראות תמ"א 22.

13.4 יער פארק מוצע-

שטח המיועד לשימור כפוף להוראות תמ"א 22.

13.5 דרך-

שטח מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל. מערכת הדרכים המתארית תיכלל במסגרת התכניות המפורטות ושלבי הביצוע יקבעו בהוראות התכניות.

13.6 פרוזדור תשתית-

שטח המיועד למערכות תשתית בהתאם לתוכניות מתאר מחוזיות או ארציות, כגון: חשמל, מים, ביוב, נפט, גז.

13.7 שטח פתוח לשימור-

אזור זה העוטף את "השטח הטבעי לשימור" מיועד לשימור כשטח פתוח משולב בעיבוד חקלאי, למעט פיתוח מוגבל ביותר. לא יותר כל בינוי באזור זה למעט לשימושים הבאים:
 1. מתקנים לפנאי ונופש בשטח הפתוח.
 2. תשתית מקומית המשמשת את העיר ושאינה מוגדרת כתשתית בעלת השפעה סביבתית.
 הכל בהתאם ובכפוף לתכנית מפורטת ובהתאם לקבוע בהוראות תמ"מ 43/14/4 פארק שקמה המתייחסות למעטפת הליבה השמורה.

13.8 שטח טבעי לשימור-

אזור זה מיועד לשימור, הגנה ולקליטת קהל באזורים המיועדים לכך בהתאם לתכנית מפורטת. תכנית כאמור תבטיח כאמור את שמירתו של השטח ובכלל זה מניעת פגיעה בחי, בצומח, בדומם ובקרקע. כן ישמר ככל האפשר הנוף הייחודי המאפיין את המרחב הסובב.
 לא יותר כל בינוי באזור זה אלא למטרות שהיה וטיול בחיק הטבע וכן

לטיפול בוסתנים ועיבוד חקלאי.
לא תותר הקמת תשתיות אלא במקרים חריגים ובתנאי שלא קיימת
חלופת מיקום אחרת.
תכנית מפורטת כאמור תהיה כפופה להוראות המתייחסות בתמ"מ
43/14/4 פארק שקמה לליבה השמורה.

13.9 אזור תעסוקה

שימושי הקרקע המותרים הם לתעסוקה, מלאכה, מסחר, אחסנה, מחסנים
למכירה סיטונאית, אולמות אירועים ובידור, מתקנים הנדסיים, שטחים
ציבוריים בתחום מערכות תשתית, תחנת מעבר לפסולת יבשה, דרכים
וחניה. הכל כפוף לפרק הוראות סביבתיות של תכנית זו ולתקנות הרשויות
המוסמכות.
באזור התעסוקה במתחם 9 בתא שטח 90 השימושים הם:
א. תעשייה עתירת ידע. ב. משרדים ושטחי עבודה.
ג. שירותים עסקיים ופיננסיים. ד. אחסנה כחלק מפעילות תומכת
לעסקים בלבד. ה. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן.
ו. גינון, שטחים פתוחים ופיתוח נופי. ז. חניונים ציבוריים לרכב - תת
קרקעיים ומעל הקרקע. ח. מעבדות למחקר ופיתוח. ט. מתקנים הנדסיים.
י. תשתיות קוויות תת קרקעיות. יא. שירותי מזון לשימוש התעסוקה.
יב. פתרונות אקוסטיים, במידה וידרשו.
יג. בהתאם לזכות הדרך הארצית, מחוץ לקווי הבניין בתאי השטח שלאורך
כביש 333 תותר הקמת פיתוח ותשתיות בלבד.

14. הוראות להכנת תכנית מפורטת:

לא ינתן היתר בנייה ע"י הוועדה המקומית מכוחה של תכנית זו לגבי כל
פעולה הטעונה היתר, או לאחר אישור של תכנית מפורטת אשר תכלול את
קביעת המרכיבים הבאים:
יעודי הקרקע השונים לשימושים שכונתיים, עירוניים, אזור תעסוקה, חלוקת
המגרשים, היקפי הבנייה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, הנחיות לבניה
משמרת מים, פתרונות חנייה לרבות חניונים, פתרונות מיתון תנועה, הנחיות
לתכנון בר קיימא, כל התנאים מפורטים למתן היתר בנייה בסעיפים 69-70
לחוק התכנון והבנייה.
תנאי לתחילת מימוש תכנית זאת בדרך של הכנת תכנית מפורטת יהא
אישור תכנית מפורטת ל- 80% מיחידות הדיור שבתחום תכנית מס'
34/101/02/21.
תכניות מפורטות יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך
ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים
הנדרשים לפי העניין.
תכנית מפורטת תוכן עפ"י החוק והתקנות התקפות בזמן הכנתה ועפ"י
ההוראות הנוספות המפורטות בתקנון זה ובנספחי תכנית זו.
תכנית מפורטת לאזור התעסוקה במתחם מס' 9 ובתא שטח 90 תכלול
הוראות בדבר איכות סביבה, הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
14.1 גבול תכנית מפורטת יהיה גבול מתחם תכנון. תכנית מפורטת יכולה להכיל
יותר או פחות ממתחם תכנון אחד בתנאים הבאים:
א. התכנית תציג גבולות ברורים של אותו חלק ממתחם התכנון כגון:
גבולות טופוגרפיים משמעותיים.
ב. התכנית תראה את ההתייחסות והקשר לחלק ממתחם התכנון שהיא אינה
כוללת, כגון: המשכיות של מערכת כבישים, שטחים פתוחים, שבילי הולכי
רגל ואופניים, מיקום מוסדות ציבור ומסחר ביחס למתחם כולו.
ג. ישמרו יעודי הקרקע עפ"י הפרוגרמה של תכנית המתאר.

- 14.2 מבני המסחר השכונתי ימוקמו תוך שימת דגש על נגישות שירות ובמידת האפשר ירוכזו בסמוך למבני הציבור הגדולים.
 - תכנית למלונאות, ככל שידרש, תוכן עפ"י הוראות תמ"א 1/12 על שינויה.
 14.3 - סעיף זה בוטל. (ראה תכנית מרחב מקומי שדרות מס' 34/101/02/21).

14.4 טבלאות מתחמי תכנון:

א. פריסת יח"ד, בתי ספר, שטחי מסחר ומשרדים

מס' המתחם	שטח בדונם	יעוד עיקרי	מספר יחידות דיור			תוספת בי"ס (מינימלית)		תוספת בי"ס על יסודיים		תוספת מסחר ומשרדים מינימלית	תוספת תעסוקה (מ"ר)
			קיימות	תוספת קיבולת מירבית מינימלית	סה"כ קיבולת מינימלית	מס' כיתות מינימלית	מס' כיתות מינימלית	מס' כיתות מינימלית	מס' כיתות מינימלית		
10	כ- 1,260	מגורים	-	1,550	1,550	21	1	36	1	מק"ף 1	500
11	כ- 920	מגורים+ תעסוקה	-	1,250	1,250	21	1	36	1	מק"ף 1	400
סה"כ	2,180 (1)		-	2,800	2,800	42	2	72	2	2	900

הערות לטבלה:

- 1) לא כולל 10 דונם, שאינם נכללים במתחמי התכנון, אך כלולים בסה"כ שטח התכנית.
- 2) בתי ספר יסודיים כוללים הקצאות לכיתות גני ילדים גיל חובה, כשבפועל העירייה תקבע אם גני הילדים יהיו במסגרת בית הספר (חטיבה צעירה), או באם השטח יחולק.
- 3) השטחים המוקצים לצורכי ציבור הם מינימלים ובמסגרת תכנון מפורט ניתן להוסיף עליהם.

ב. פריסת שטחים למבני ציבור (השטחים מצוינים בדונם)

מתחם	שטחים קיימים	תוספת שימושים מתאריים (1)	תוספת שימושים עירוניים (2)	תוספת שימושים שכונתיים (3)	סה"כ שטחים למבני ציבור
10	-		37.5	15	52.5
11	-		37.5	12	49.5
סה"כ			75 דונם	27 דונם	102 דונם

הערות לטבלה:

- 1) שימושים שכונתיים (מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים) מחושבים לפי 10 מ"ר ליח"ד.
- 2) השטחים המוקצים לצורכי ציבור הם מינימלים ובמסגרת תכנון מפורט ניתן להוסיף עליהם.

ג. פריסת שטחים ציבוריים פתוחים (בדונם)

מתחם	שטחים קיימים	שטחים מתאריים (1)	תוספת שטחים שכונתיים (2)
10	0	586	28
11	0	294	23
	0	880	51

הערות לטבלה:

- (1) שימושים מתאריים כולל שצ"פים עירוניים קיימים ומוצעים, גנים ארכיאולוגיים ושטחי שימור פתוחים.
 (2) לפי מ"ר לנפש בתוספת 20% רזרבה.

ד. פריסת שטחים למסחר, שירותים* ומשרדים-

מתחם	יח"ד מתוכננות נוספות	תוספת שטחי מסחר, שירותים ומשרדים במ"ר	
		תוספת שימושים עירוניים	תוספת שימושים שכונתיים
10 צפון מערבי	1,550	500	500
11 צפוני מזרחי	1,250	400	400
סה"כ	2,800	900	900

הערות לטבלה:

- (1) המסחר השכונתי- המסחר לרובעים הצפוניים החדשים חושבו 2.5 חנויות ל- 1,000 נפש אלה חנויות המזון הבסיסיות, חנויות עיתונים, מספרה וכדומה. לרובעים המשורתיים ע"י המע"ר ולאזורים שיש בהם מסחר קיים ניכר, הוקצו 1.0-1.5 חנויות ל- 1,000 נפש ולאזורים.

* שירותים - שירותים אישיים כגון: מכבסה, מספרה וכו'.

14.5 הנחיות נופיות -

- הוראות כלליות לשצ"פ:
 - יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים בכמות של לא פחות מ- 30% משטחי הגינון.
 - שימור מי נגר - כל המערכת הירוקה תתוכנן לקליטת מי נגר. השטחים הציבוריים הפתוחים יותאמו לקליטת מי נגר מהכבישים והמגרשים בסביבה.
- הוראות כלליות לגינון בכבישים:
 - תכנון הדרך יתן פתרון באמצעות שטח מגוון בהתאם לחתכים בנספחי הנוף והתנועה. לבטיחות הולכי הרגל ויאפשר שילוב עצים, תאורה, ריהוט רחוב, צמחיה ומעבר תשתיות. לאורך המדרכות יושם דגש על נטיעות שדרות עצים ליצירת מעברים מוצלים.
- שולי העיר:
 - תכנית מפורטת תקבע אמצעים להגדרת גבול ברור בין קצה התכנית לשטחים הבלתי מפותחים הגובלים בה גם אם מיועדים בעתיד לפיתוח. התכנית תפרט את הטיפול בגבולותיה במפגש עם השטחים הלא מפותחים בצורה שתשמור מפני גלישה של פיתוח (כגון: עבודות עפר) מעבר לגבולות התכנית. בתכניות מפורטות חדשות הגובלות בקצה העיר עפ"י תכנית המתאר שולי העיר יהיו שטח ציבורי וישמר חיץ של שצ"פ בין המגורים לכבישים האזוריים והארציים.

4. טיילת להולכי רגל:

הטיילת תכיל מקום לתנועת הולכי רגל, שביל אופניים, עצים, שטחי גינון, שטחים מרוצפים, ריהוט רחוב ומתקני משחקי ילדים. אופיה התכנוני יקבע בהתאם למיקומה בעיר עפ"י תכניות מפורטות.

14.6 עתיקות -

1. השטחים המסומנים בתשריט הינס אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כ"אתר עתיקות" תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
3. במידה ויצומצם שטח הגן הארכיאולוגי הוא יתוכנן בהתאם לפרוגרמה ולהוראות של תכנית המתאר.

14.7 חשמל תאורה ותקשורת-

1. בגבולות תכנית מתאר של עיר שדרות קיימים 2 פרוזדורי חשמל:
 - א. פרוזדור ברוחב 120 מ' לאורך כביש 333 צפונה ומזרחה לעיר.
 - ב. פרוזדור ברוחב 100 מ' מערבה לעיר הוא עם קו מתח עליון kv 161 קיים בתוכו+ מקום שמור לקו מתח על kv 400 העתיד.
2. הוראות בינוי ופיתוח חשמל ותאורה:

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה

טבלה מס. 1 : מרחקים מקווי חשמל עיליים ורשתות עיליות

מס"ד	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	הערות
1	קו החשמל מתח נמוך עילי	3 מ'	3.5 מ'	-
2	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו עילי	5 מ'	6 מ'	-
* 3	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	-	20 מ'	בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
4	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	-	35 מ'	בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
5	מתח גבוה על עמודי מתח עליון	-	20 מ'	-

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים, ובמרחק קטן מ- 2 מ' כבלים אלה אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא, לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל ברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים מתחת הקווים העיליים (המרחקים המפורטים לעיל) לצורך גינון שטחים ציבוריים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז וקווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

3. כל מערכות החשמל והתקשורת, המאור והטל"כ בכל גבולות התכנית תהינה תת קרקעיות למעט: גומחות בטון, מרכזיות מאור, עמודי מאור, פילרי חשמל ותקשורת, ארונות סעף, תחנות טרנספורמציה, אנטנות

ותקשורת, אנטנות טלוויזיה, חדרי ריכוז טלפונים.
4. מיקום חדרי טרנספורמציה יקבע במסגרת תכניות מפורטות.

14.8 תנועה כבישים וחניה-

- א. תוכניות מפורטות יכללו הוראות להקמת שטחי חנייה עפ"י תקן חנייה התקף בעת מתן ההיתר.
- ב. תוכניות מפורטות תכלולנה פתרונות חניה לרבות חניונים מקורים ו/או תת קרקעיים וכן שילוב צמחיה ואמצעי הצללה שונים באזורי חנייה, על מנת להימנע מיצירת שטחי חנייה גדולים ו/או לא מוצללים.
- ג. חניון לרכב כבד ימוקם רק באזורי התעשייה ובמרכזי תחבורה.
- ד. דרכים עורקיות יעוצבו כשדרה ברוחב העולה על 25 מ'.
- ה. הכביש דו מסלולי 4 נתיבים.
- ו. דרך משנית תהיה ברוחב של 17 עד 18 מ' ותכלול חנייה בשני הצדדים של הרחוב.
- ז. דרך מקומית תהיה צרה ככל האפשר ברוחב של 14 עד 16 מ' או רחובות משולבים ברוחב של עד 12 מ'.
- ח. תכנון שכונות המגורים ותכנון מערכת הכבישים ייערך עפ"י עקרונות התכנון למתחמים מרוסני תנועה.
- ט. שטחי חנייה על קרקעיים יהיו מוצלים ע"י עצים רחבי צמרת או התקני צל יעודים. מגרשים המיועדים למספר רב של כלי רכב יהיו מפוצלים באמצעות גינות ועצים באופן שיקטע את רצף משטח החנייה.
- י. בדרכים מרכזיות תותר הקמת חניונים תת קרקעיים, הקמת שירותי דרך הכוללים תחנות דלק, מוסכים, מסעדות ומזנונים בהתאם להוראות תמ"א 18 ותמ"א 3 על שינוייה.
- יא. התחברות של דרך מס' 1 לדרך אזורית 333, תידרש לאישור נוסף, ככל שידרש עפ"י תכנית המתאר הארצית לדרכים.

14.9 ניקוז ותיעול-

1. שימור קרקע ומניעת ארוזיה:
 - א- יש לפתח חגורות צמחיה ואזורים של פעילות ופיתוח מוגבלים ברצועות ירוקות מסביב לנחלים וערוצים ראשיים.
 - ב- בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחי פארקים, חורשות, דשאים וכדומה, יש ליצור שטחים נמוכים אליה יקלטו עודפי נגר עילי והם ישמשו וויסות זמני לזרימות העיליות.
 - ג- אין לבצע בינוי בערוץ נחל, מעל מובל ניקוז, תעלות ומתקני ניקוז.
2. עיגון הנחיות:

תכניות מפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו בתחום האזורים המסומנים בתמ"א 4/ב/34 כאזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי למי התהום, יועברו לאישור מנהל רשות המים בהתאם להוראות סעיף 26.1 בהוראות תמ"א 4/ב/34.
3. אזורים ירוקים ומונמכים:

בכל אזור בנוי ציבורי, יש לכוון את המרזבים של הבניינים הציבוריים לשטחים ירוקים. השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שהם יהיו איגום זמני והחדרה למים. מערכת ההחדרה תכלול מערכות חלחול מתקדמות שמתחשבות בכמויות מים, סוג הקרקע והמוליכות ההידראולית.
4. אפיונים תכנוניים:

בכל הקשור לאפיונים תכנוניים – ראה נספח ניקוז מנחה.
5. הסדרת ערוץ הנחל:

התכנית מפורטת לאזור ספורט (מתחם 3), יפורטו האמצעים הנדרשים להסדרת ערוץ הנחל באופן שיובטח ניקוז ומניעת מטרדים בתיאום עם רשות

הניקוז. התכנית המפורטת תלויה בנספח נופי.

14.10 איכות סביבה-

1. מניעת מטרדים מעורקי תחבורה:
 - א. כבישים ארציים-
 - ייקבע בהוראות התכנית כי כל תכנית מפורטת הכוללת מבנים למגורים, חינוך או בריאות סמוך לכביש ארצי, תלויה בחו"ד סביבתית אקוסטית אשר תיקבע את האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת חריגה ממפלסי הרעש המרביים עפ"י הנחיות הוועדה הבין-משרדית לרעש מכבישים. חוות הדעת הסביבתית האקוסטית תיערך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. דרכים עירוניות-
 - תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת מבנים למגורים, חינוך או בריאות סמוך לכבישים עורקיים ופרברים וכבישים מאספים שנפח התנועה היומי בהם גדול מ- 5,000 כלי רכב או כבישים שהמהירות המתוכננת היא מעל 50 קמ"ש או שלדעתו של יועץ אקוסטי התנועה בהם עלולה לגרום לרעש העולה על הקריטריונים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה יהיה אישור יועץ אקוסטי כי בתכנית הובטח כי היתרי הבניה שיצאו מכוחה, יכללו את כל האמצעים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה (59/64 דציבל בשעת שיא)
 - ג. מסילת ברזל- תוכן חוות דעת סביבתית אקוסטית למבני מגורים, חינוך ובריאות סמוך לכביש 34 ומסילת הברזל שתתייחס למכלול מקורות הרעש לשכונה.
 2. פסולת: בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
 3. ביוב ומי קולחים: יש להתייחס בשלבי התכנון הראשוני, לעניין איכות הקולחים שיופקו ממתקן הטיהור באופן כזה שיהיה ניתן לנצלם עפ"י הוראות ת/מ/א 34 או בהתאם לדרישת המשרד להגנת הסביבה.
 4. מניעת מפגעים מאתרי בניה:
 - תכניות מפורטות יכללו הוראות למניעת מפגעים מאתרי בניה.
 5. זיהום קרקע ומי תהום:
 - תכניות מפורטות במתחם המע"ר ילוו בנספח סביבתי שיכלול סקר שימוש קרקע וסקר ראשוני לאיתור זיהומי קרקע, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כך שתובטח מניעת סיכונים, מטרדים וסילוק מזהמי קרקע. בנוסף, תכנית מפורטת אשר תאפשר שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום כמפורט בסעיפים 28,29 בתמ"א 4/ב/34 תכלול את התנאים המפורטים בסעיף 30 בתמ"א.
 6. מטרדי רעש:
 - תכנית מפורטת הכוללת הכוללת אצטדיון, אמפיתאטרון, אתר לפסטיבלים ומופעים, תוכן חוות דעת סביבתית אקוסטית עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה כך שיובטח כי הפעילות המוצעת לא תגרום למטרדי רעש לסביבה.

14.11 מים וביוב-

1. אספקת מים-
 - א. אספקת מים תהיה מקוים עירוניים אשר יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות.
 - ב. מתקנים הנדסיים ימוקמו בשטחים המיועדים לכך בתכנית או בשטחים ציבוריים. כאשר המתקנים ההנדסיים ימוקמו בשטחים ציבוריים, המתקנים ישולבו בפיתוח ובנוף.
 - ג. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) עפ"י הנחיות ודרישות משרד הבריאות.
 - ד. החלפת או תיקון של צנרת מי שתיה עירוניים, תעשה בתאום עם משרד

הבריאות. יבוצעו שטיפה, ניקוי וחיטוי של הצנרת המתוקנת ותבוצע בדיקה מיקרוביאלית לפני חידוש אספקת המים לתושבים.
ה. לא תהיה בניה עם חומרים מסוכנים בתחומי רדיוסי הקידוח.

2. ביוב-

- תכנית מפורטת תכלול הוראות המתנות מתן היתרי בנייה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין, ותכניות מפורטות לפתרון הביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.
- מאספי ביוב עירוניים יותקנו בשטחים ציבוריים, בכבישים ובמדרכות.
 - בהצטלבויות עם קווי מים עירוניים צנרת הביוב תונח בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
 - בהצטלבות עם קווי "מקורות" קווי הביוב יונחו בתוך שרוולים בהתאם להנחיות חב' "מקורות" ומשרד הבריאות.
 - תחנות שאיבה לשפכים יתאימו לתקנות המעודכנות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה על מנת למנוע היווצרות מטרדים בריאותיים וסביבתיים. התחנות תהינה נגישות לצורך טיפול לצוות העיריה, לרבות דרך שירות מסודרת.

14.12 הנחיות לתכנון בר - קיימא מודע אקלים -

כללי:

תוכניות מפורטות יכללו הוראות, הנוגעות לתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים ותכנון הבניינים, באופן שיאפשר קיום נוחות תרמית מיטבית, תוך חסכון במשאבים מתכלים כגון אנרגיה ומים.

1. בינוי-

- תכניות מפורטות תכלולנה הנחיות בדבר סדר ביצוע עבודות הפיתוח והבינוי, כדי להבטיח כי הבינוי יהיה רציף. יש להימנע מהשארית מגרשים ריקים בלב השטח הבנוי; עתודות קרקע לפיתוח עתידי יהיו בשולי העיר בלבד.
- תכניות מפורטות יגדירו חללים עירוניים קטנים במידת האפשר (בהתאם לתפקודם), ובעלי ייעודים ברורים. יש להימנע מתכנון שצ"פים גדולים בעלי שימוש או תפקיד לא מוגדר. התכניות תכלולנה הנחיות מפורטות בדבר אופן הניצול של שטחים פתוחים אשר אינם מיועדים לבנייה.
- תכניות מפורטות לאזורים המיועדים לבתי דירות יעשו שימוש בטיפוסי מבנים המאפשרים חשיפה מיטבית של כל אחת מיחידות הדיור לכיוונים דרום וצפון, במגמה לאפשר חימום סולרי פסיבי בחורף ואוורור טוב בכל ימות השנה. רצוי להימנע במידת האפשר מתכנון בנייני H או בניינים טוריים עם מסדרון אמצעי, אשר אינם מאפשרים חשיפה של כל הדירות לכיוונים המועדפים, ומקשים על מתן אוורור מפולש.
- תוכניות מפורטות יוכנו באופן המקצר את המרחקים המחייבים הליכה ברגל. יוגדרו בתכנית צירי הליכה עיקריים אל בנייני ציבור או מרכזים שכונתיים, אשר בהם ירוכזו אמצעים להבטחת תנאים סביבתיים נאותים, כגון הצללה או הגנה מפני רוח.
- תכניות מפורטות יציגו חלוקה של אזורי החנייה לשטחים קטנים ופיזורם בין מבנים, על מנת למנוע שטחי חנייה גדולים ולא מוצלים באזורי מגורים במקרה של פיזור החניות.

2. הצללה-

- בתכניות מפורטות יוכן נספח הצללה לצמצום הפגיעה בסביבה כמפורט להלן:
- יוצגו אמצעים להצללת שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להולכי רגל, כגון מדרכות וככרות. התכניות תכלולנה תשריט הצללה, המראה את הצל

- המוטל על פני הקרקע ביום 21 ביוני, בשעות 10:00, 12:00 ו-14:00 (על פי 'שעון חורף'), ותשריט המראה את הצל המוטל על פני הקרקע ביום 21 בדצמבר, גם כן בשעות 10:00, 12:00 ו-14:00.
- ב. בנייני משרדים, בניינים מסחריים או בניינים בעלי יעוד מעורב שבהם קומת הקרקע מיועדת למסחר או משרדים, יכללו מעבר ציבורי מקורה ומוצל במפלס המדרכה, לכל אורך החזית הפונה אל הרחוב. רוחב המעבר יהיה לפחות שני מ' נטו; ולפחות 70 אחוזים משטח הרצפה של המעבר ברוחב זה יהיו מוצלים ביום 21 ביוני בין השעות 10:00 ו-14:00 (על פי 'שעון חורף').
- ג. אזורי מגורים, כיכרות ציבוריות או שצ"פים אחרים יכללו אמצעי הצללה של השטחים העיקריים המיועדים להולכי רגל, באופן שיווצר נתיב ברוחב של שני מ' לפחות אשר יהיה מוצל ב- 70% מאורכו בין השעות 10:00 ו-14:00 ביום 21 ביוני.
- ניתן להשתמש בצמחייה מתאימה כגון עצים רחבי צמרת, באמצעי הצללה נפרדים כגון פרגולות, או בקירות גדר וקירות הבניינים הסמוכים.
- ד. שטחי חנייה על-קרקעיים יהיו מוצלים ע"י עצים רחבי צמרת או התקני צל יעודים. מגרשים המיועדים למספר רב של כלי רכב, יהיו ממוצלים באמצעות גינון ועצים כך שלא יהיה שטח רציף המיועד לשרת יותר מ-20 כלי רכב. הכוונה חיץ ויזואלי ומתן הצללה בתוך שטח חניה גדול, ולא בהכרח פיזור שטחי חניה.
3. איורור טבעי-
- א. על מנת להבטיח אוורור טבעי נאות של בניינים ושל שטחים ציבוריים הצמודים אליהם, תכלולנה תוכניות מפורטות תשריט, המראה את זרימת האוויר בשטחים הציבוריים הפתוחים והנחיות בדבר היחס בין הגובה של הבניינים (H) לבין המרחק שביניהם (W).
- ב. בשכונות הכוללות בניינים חוזרים מטיפוס דומה בצפיפות גבוהה, כגון "בניית שטיח", יש להימנע מתכנון רצף של בניינים בגובה דומה. הפרש הגובה בין בניינים סמוכים הנדרש לעניין זה הנו קומה שלמה לפחות.
- ג. יש להבטיח כי חלק מצירי ההליכה העיקריים והכיכרות הפנימיות בשכונות מגורים צפופות, יהיו פתוחים לכוון זרימת הרוח השלטת.
4. הנחיות לתכניות מפורטות -
- התכניות המפורטות תכלולנה הנחיות להוצאת היתרי בנייה לפי הנקודות.
- בידוד תרמי:
- א. כל הבניינים יעמדו בדרישות התקן, התקף לבידוד תרמי של בניינים. בהתאם ליעוד המבנה. על מנת להבטיח את אכיפת התקן הנ"ל, תדרוש הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פרוט לרבות הנחיות לחתך בכל מרכיב מעטפת אופייני (קירות, גג ורצפה, בהתאם לצורך) בקנה מידה מתאים.
- ב. הליך לקבלת היתר בניה לבניין יוגדר במסגרת התכניות המפורטות בכפוף לתקן הנ"ל, תוך קביעת מנגנון לבדיקת היישום בפועל של הפרטים המצויינים, היתר אכלוס בכפוף ליישום.
- הצללת פתחים (חלונות או דלתות) ומרפסות:
- א. בבניין מגורים לא תותר התקנת פתח מזוגג (חלון או דלת) אשר מידותיו במימד כלשהו (גובה או רוחב) עלות על 50 ס"מ, ללא אמצעי הצללה כגון: תריס, למעט בחדרי שירותים סניטריים.
- ב. בבנייני ציבור או בבניינים המיועדים למסחר או למשרדים, לא תותר התקנת פתח מזוגג (חלון או דלת, מבלי שיותקן בו אחד מבין הפתרונות הבאים: אמצעי הצללה חיצוני נייד או אמצעי קבוע, החוסם לפחות 75% מקרינת השמש הישירה בין השעות 10:00 – 14:00 ביום 21 המותקן בפתח, הינו בעל מקדם רווח חום סולרי, העומד בדרישות התקן הרלוונטי.

- * על הפתח מותקן אמצעי הצללה חיצוני נייד.
- * על הפתח מותקן אמצעי הצללה חיצוני קבוע, החוסם לפחות 75% מקרינת השמש הישירה בכל אחת מהשעות 10:00, 12:00 ו-14:00 ביום 21 ביוני.
- * הזיגוג המותקן בפתח הנו בעל מקדם רווח חום סולרי, העומד בדרישות ת"י 1045 חלק 3 (בידוד תרמי של בניינים : בנייני משרדים).
- ג. מרפסות פתוחות בבית דירות משותף תכלולנה הצללה, אשר תוצג על גבי טופס הבקשה להיתר בנייה.

14.13 שימור- בעת הכנת תכניות מפורטות, תיערך בדיקה פיסית בשטח לעניין הימצאות מבנים מבנים/אתרים/ שרידי מבנים. ככל שימצאו כאלה, יבוצע סקר ע"י יועץ שימור.

14.14 גובה בנייה- תכניות מפורטות שיוגשו בתחום התכנית, הכוללת בנייה העולה על 45 מעל פני הקרקע, יותאמו עם מערכת הביטחון.

14.15 קו צינור הנפט אילת אשקלון.

- תכניות מפורטות אשר שטחן יכלול את קו הנפט ותחום המגבלות של 15 מ' לכל צד ממנו, יכללו את ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים, מתקנים וכו'.
 - ב. תיאסרנה עבודות (או חפירות) מכל סוג שהוא, עיליות ותת קרקעיות.
 - ג. תיאסר הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הנפט. הנחת צנרת בניצב תותר בתיאום מראש, בכתב, באישור ובפיקוח צמוד של חברת קצא"א.
 - ד. תיאסר נטיעת עצים בתחום המגבלות. בשטחים פתוחים תותרנה נטיעות של ירק שאינם מעמיקי שורש, בתיאום ובאישור קצא"א.
 - ה. אין להניח משטחי אספלט או משטחי יציקות בטון. לא יותרו מגרשי חניה.
 - ו. אין להשתמש בשטחי הרצועה לצורכי כבישים וכבישי שירות, מלבד לצרכי חציית רצועת קו הנפט ע"י הכבישים המסומנים ובתנאי שצינור הנפט יונח בתוך שרוולי מגן מתאימים ובהתאם לתקנים ובתיאום מראש ובכתב עם קצא"א.
 - ז. יש לשמור על נגישות לרכב לרצועת קו הנפט בכל הקשור לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הנפט.
 - ח. כל פעילות בתחום המגבלות מחויבת בתיאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד של קצא"א בשטח

14.16 שדרות - הוראות לתכנון בנושאי - גיאולוגיה, ביסוס, סיכונים סיסמיים ומי תהום

1. תכניות מפורטות ישלבו סקר גיאולוגי הנדסי וייבחנו תנאי האתר הפרטניים ע"י גיאולוג ומהנדס ביסוס ויכללו בין היתר נספח סיכונים סיסמי תוך התייחסות לנקי הבאות.
2. יש לתכנן בהתאם לסיכונים הסיסמיים המפורטים בהנחיות מנהל התכנון, בת"י 413 ומפות הסיכונים הסיסמיים העדכניים למועד ביצוע התכנון.
3. **הגברת אתר חריגה** - בעת הכנת תכנית מפורטת בתחום "תעלת אפיק" (ראה נספח מס' 12 גיאולוגיה - איור 2, איור 4 ואיור 18), רצועה שאינה מופיעה במפות הסיכון הסיסמיות הרלוונטיות ויתכן ויש לה השפעה על הגברת התאוצות הסיסמיות בפני השטח, הסקר יברר את תחומה המדויק והמבנה הגיאולוגי שלה ויכתבו הנחיות בהתאם לממצאים.
4. **ייצוב מדרונות** - הסקר יתייחס לאפשרות של מדרונות תלולים של לס בתחום התכנית, ומהנדס הביסוס יתייחס לתופעה ולמתן פתרונות בהתאם לתכנון עתידי.

5. **ניקוז ומי נגר** – בחתך הקרקע הצפוי בתחום התכנית, זרימת נגר עילי יכולה להפעיל מנגנוני הרס במדרונות טבעיים וחפורים קיימים ומתוכננים. אובחנה השפעה של זרימות עיליות בעיקר בסמוך לערוצי נחל טל וניר עם, עם תופעות של התחתרות לאחור של הערוצים ומפולות אקראיות. בעת תכנון מפורט של הניקוז בתכנית יש להתייחס לתופעה ולמתן פתרונות בהתאם.
6. **מי תהום** - יש להשתמש באמצעים למניעת זיהום קרקע תכנון הביוב יעשה מבלי לגרום לנזק למי התהום. נגר עילי בעל פוטנציאל לזיהום יוזרם למערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, ויעמוד בכללי שפכי מפעלים.

15. הוראות כלליות:

15.1 הפקעות-

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 יפקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

15.2 חלוקה ורישום-

- חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה 1965.
- א. מיד עם אישורה של כל תכנית מפורטת הנגזרת מהוראותיה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה/ טבלת יעודי הקרקע שבתשריט התכנית המפורטת.
- ג. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום ע"י יו"ר הועדה המקומית, היא תוגש למרכז למיפוי ישראל, לאישורו ככשרה לרישום.

15.3 שלביות-

התכנית תמומש בשלבים עפ"י הסכם העברת שטחים בין המועצה האזורית שער הנגב לבין עיריית שדרות מתאריך 5.11.01.

16. חתימות:

יוזם התכנית-
עיריית שדרות

בעל הקרקע-
מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית-
מועצה אזורית שער הנגב

מנהל מקרקעי ישראל

משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי
מחוז דרום

22.2.18

אדרי' אהוד בסט
מס' רישיון: 80913
ת.ז. 55887806

מתכנן התכנית-
בסט אדריכלים ומתכנני ערים