

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1196856

קמפוס חינוך ברחוב לובה אליאב, שכונת שדרות בפארק

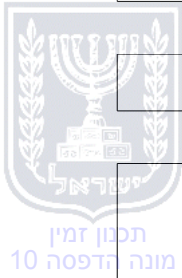
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005290894/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה תכנוני בין יעוד מבנים ומוסדות ציבור (גוש 2828 חלקה 300) לבין שטח ציבורי פתוח (גוש 2828 חלקה 309), שניהם בבעלות עיריית שדרות. המגרשים ממוקמים בין רחוב לובה אליאב לרחוב הרב אלישע וישליצקי בשכונת "שדרות בפארק" (פלח 9) בעיר שדרות.

ייעודי המגרשים נקבעו בתכנית מספר 611-0316067 (תוקף 2016). עם פיתוח העיר שדרות, העירייה מבקשת לבנות קמפוס חינוכי המשלב שטחים פתוחים בין שימושי החינוך, ובשל כך תוכננה פריסה שונה של שני היעודים, המשאירה אותו שטח קרקע לכל יעוד ויעוד. הפריסה החדשה יוצרת 5 תאי שטח נפרדים למבנים ומוסדות ציבור, ובינם מסדרון ירוק המקשר בין כל חלקי המתחם.

בנוסף, התכנית משנה את חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית התקפה, קובעת קווי בניין למגרשים החדשים, בהתאם לתכנון המוצע לקמפוס החינוכי.

בשטחי השצ"פ קיימים כיום שני מבני טרפו בהיתר, ששטחם הכולל כ-50 מ"ר. בתכנית התקפה 611-0316067 הוקצו שטחים לכל השצ"פים בתחומה, בסך 800 מ"ר. התכנית מקצה מתוכם 220 מ"ר לטובת חדרי הטרפו, חנות נוחות וביתן מידע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קמפוס חינוך ברחוב לובה אליאב, שכונת שדרות בפארק

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-1196856

מספר התכנית

43.071 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6)

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

קואורדינאטה X 161700

קואורדינאטה Y 605300

1.5.2 תיאור מקום

בין רחובות לובה אליאב, הרב אלישע וישלצקי ואילן רמון.

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

שכונה

שדרות בפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק	300, 309	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>611-0316067</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 611-0316067 בתחום תכנית זו.	7385	994		23/11/2016



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				עינב קוה-יאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עינב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/08/2023	עינב קוה-יאיר	14: 15 21/08/2023		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270	hagaic@sederot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270	hagaic@sederot.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי כהן	699		ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	mashav@mashavmed.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הקמת קמפוס שדרות בפארק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה תכנוניים בלבד בכל תחום התכנית בין שטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בשטח הקרקע של כל יעוד ויעוד, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התוה"ב.
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התוה"ב.
- ג. קביעת קווי בניין למגרשים החדשים, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	104 - 100	אתר עתיקות/אתר הסטורי
שטח ציבורי פתוח	201, 200	אתר עתיקות/אתר הסטורי
		בלוק מתקן הנדסי ומספרו
יעוד	תאי שטח כפופים	
מבנים ומוסדות ציבור	104 - 100	
שטח ציבורי פתוח	200	
שטח ציבורי פתוח	201, 200	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	30,550	70.93
שטח ציבורי פתוח	12,521	29.07
סה"כ	43,071	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	30,759.43	70.92
שטח ציבורי פתוח	12,610.94	29.08
סה"כ	43,370.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

- א. בתי ספר, גני ילדים, מבני חינוך (כולל מגורי תלמידים וצוות), בית כנסת, מוסדות דת, תחנות לבריאות המשפחה, מוסדות תרבות ובריאות, פנאי.
- ב. שטחים פתוחים וגינון
- ג. שבילים, דרכי שירות ומתקנים הנדסיים
- ד. חניה כנדרש בתקן
- ה. פתרונות מיגון

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. תכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לכל אחד ממגרשי מבנים ומוסדות ציבור, תקבע את הפונקציות הציבוריות במגרש.
2. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבנייה בהתאם לתקנות ודרישות הרשות המקומית, כתנאי למתן תעודת גמר.
3. יסודות המבנים יתוכננו באופן שיאפשרו הוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות הנקוב בטבלה בפרק 5, עבור שימושים עתידיים שיוגדרו בתכניות עתידיות על פי הצורך.
4. גגות: ניתן לבנות גגות משופעים או שטוחים או שילוב ביניהם. גוון הגגות יהיה אחיד בכל תחום התכנית. לא יותר שילוב רעפים מסוגים שונים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
5. תותר חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי, באופן שיובטח שרבע משטח המגרש לפחות יוקצה לשטחי גינון, לרבות קליטה וצמיחה של עצים בוגרים.
6. מתקנים הנדסיים כגון תחנת השנאה בשטח שלא יעלה על 4.0/6.0 מ', יחוייבו בחיפוי קשיח.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

- א. גינון ופיתוח נופי, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ
- ב. שבילי גישה רגליים, שבילי אופניים
- ג. תותר העברת קווי תשתית ציבורית תת קרקעיים בלבד. תובטח גישה לטיפול בהם.
- ד. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ו/או תחנת טרפו בתאי שטח המכילים סימון כמפורט בתשריט. בתיאום עם הרשות המקומית והוועדה המקומית, וחברת החשמל לנושא אופי המתקן ומיקומו המדויק.
- ה. תותר הקמת פתרונות מיגון נקודתיים בתיאום עם משרד מהנדס העיר.
- ו. הצללה קלה

4.2.2

הוראות

א

חשמל

- תחנות טרנספורמציה:
1. בשטח התכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות.
2. תחנות עבור מגורים יוקמו בשצ"פים.
3. תחנות עבור מבני ציבור יותקנו במגרשים של המבנים או בשצ"פים.
4. תחנות עבור מסחר ותעסוקה יותקנו במגרשים של המבנים.
5. על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או

	שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה. 6. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
ב	פיתוח ונוף 1. יש לתכנן פיתוח כולל לכל תחום התכנית. 2. תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף בקני"מ 1:100 או 1:250 ותכלול גבהים סופיים, מערכות דרכים ושבילים, חניונים וסימון חניות, פתרונות ניקוז, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, פירוט גינון, נטיעות והשקייה, ריהוט רחוב, מצללות וריצוף. התכנית תלווה במפרט טכני המגדיר חומרי גמר באיכות טובה, הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית. 3. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים. 4. צפיפות הנטיעה לא תפחת מ-7 עצים לדונם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור		100	5815	74	16	24	114	70	15	3	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור		101	8175	75	16	24	115	70	15	3	2	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור		102	4966	93	16	24	133	70	15	3	2	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור		103	5575	81	16	24	121	70	15	3	2	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור		104	6020	81	16	24	121	70	15	3	2	3	3	3	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	104 - 100	30550	80	16	24	120	70	15	3	2				
שטח ציבורי פתוח		200	12396	195 מ"ר					4	1		5	5	5	5
שטח ציבורי פתוח		201	125	25 מ"ר					4	1		1	5	1	5

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה.

6.2**עתיקות**

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%.

6.3**תשתיות**

א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים
 ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

6.4**ניהול מי נגר**

א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי.