

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0943282

**אמפי פארק פתוח ומגרש אימונים בעיר שדרות**



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי שדרות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/04/2023

להפקיד את התכנית

19/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 477 שיעודו נקבע בתכנית 611-0316067 (פרסום לתוקף ברשומות 23/11/2016 י.פ. 7385) לתעסוקה. תכנית זו משנה את יעוד המגרש לנופש וספורט, לצורך הקמת מגרש אימונים ובנוסף אמפי פארק פתוח בעיר שדרות.

התכנית משנה את גבולות מגרש זה מעט, כדי להתאימו לדרישות התקנים למגרשי ספורט לעניין כיווני המגרש, ללא גריעה משטח השצ"פ הצמוד לכביש 333.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כן קובעת קווי בניין למגרש האימונים הפתוח, ומציעה לאפשר במתחם שימושי הסעדה כגון מזנונים, בתי קפה, מסעדות וכן מבנה שירותים ומלתחות לשחקנים ולקהל הרחב, חדרים תפעוליים וטריבונות ישיבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	611-0943282
-------------	-------------

שטח התכנית	37.320 דונם	1.2
------------	-------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שדרות
	קואורדינאטה X	162000
	קואורדינאטה Y	605950

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בצמוד לגבול הצפוני של העיר שדרות, ליד דרך מספר 333.

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	299	335

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
17/04/2018		7082	7770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /21 / 101 /34. הוראות תכנית 21 / 02 /34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	21 /02 /101 /34
23/11/2016		994	7385	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 611-0316067 בתחום תכנית זו.	החלפה	611-0316067



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר ביזנסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר ביזנסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 33 21/04/2023	מאיר ביזנסקי	21/04/2023	16	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 19

**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		הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6892501	08-6614030	arie@sderot ec.co.il

**1.8.2 יזם**

**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	מאיר ביזנסקי	22872		חיפה	מגידו	6	04-8385716	04-8372355	Office@biza nsky.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	מ.ש.ב בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	ms@mshv.ne t.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

יצירת מסגרת תכנונית למגרש אימונים ואמפי פארק פתוח בעיר שדרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממגרש תעסוקה ושצ"פ ליעוד ספורט ונופש לצורך הקמת מגרש אימונים, אמפי פארק פתוח וחדרי סמך.

ב. קביעת זכויות בנייה במתחם.

ג. קביעת הוראות בנייה ופיתוח וקביעת קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



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

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	8,289	22.32
תעסוקה	28,854	77.68
<b>סה"כ</b>	<b>37,143</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	37,322.05	100
<b>סה"כ</b>	<b>37,322.05</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. איצטדיון הכולל שימושים נלווים הנדרשים במישרין לתפעול האצטדיון. ב. מבנה אמפי הכולל טריבונות ישיבה לקהל ג. שירותי הסעדה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות תת קרקעיים בלבד ותובטח הגישה לטיפול בהם. ב. תותר הקמת פתרונות מיגון נקודתיים בתיאום עם מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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 (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות		
5	10	5	5	1	3	(3) 20	(2) 60	7.5	(1) 4000	300	500	3200	37320	1	ספורט ונופש

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה כוללים עד 15% משטחי הבניה הכוללים לשימושי מסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 15% משטחי הבניה יוקצו לשימושים הבאים: מזנונים, בתי קפה ומסעדות.
- (2) כולל מגרש הספורט.
- (3) כולל מתקנים ומבני תאורה.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתכלול העמדה, גבהים, פתרונות לאצירה וסילוק אשפה, מיפוי גופי תאורה, פיתוח גנני למגרשים לרבות מערכת השקייה, שתילה ונטיעות, פיתוח המדרכה, שצ"פ ושבילים, פרטי קירות וגדרות תומכים ועוד.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת דוח אקוסטי מפורט, בו יפורטו האמצעים למזעור מפגעים אקוסטיים, לרבות קירוי היציעים, קביעת מיקום הבמה ועוד. הדוח וההיתר יועברו לקבלת התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת. תנאי לתעודת גמר מבנה האצטדיון יהיה שימוש בפתרונות אקוסטיים למזעור ההפרעות לתושבי הסביבה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הכבאות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד מורשה נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם מורשה לנגישות השירות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע לסידורי פינוי האשפה המוצעים בתכנית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תצ"ר לצורך רישום המגרש ואישורו על ידי הוועדה המקומית.</p>	
	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ועדכונה.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p> <p>ג. במשטחי חניה לא מקורים תהא נטיעת עצים בוגרים בהתאם להוראות המופיעות בסעיף 6.8 (פיתוח סביבתי).</p>	
	<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>א. מבנה האצטדיון יעמוד בתקן ישראל 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>ב. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תיעשה תוך התחשבות בכיווני השמש ובשושנת הרוחות, על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.</p> <p>ג. בהיתר הבניה יוצגו האלמנטים הנוגעים לבניה ירוקה, ע"פ המדיניות העירונית התקפה באותה עת. התכנית תציע פתרונות לחסכון וניצול צריכת אנרגיה, כגון ניצול מירבי של תאורה ואורור טבעיים, בידוד, שילוב מתקנים סולאריים בגגות המבנה, התקנת מערכות יעילות למיזוג אויר ולהסקה.</p> <p>ד. תינתן העדפה לשימוש בחומרי בנייה מקומיים ובחומרי בנייה שייצורם חסכוני.</p> <p>ה. לא יותר שימוש בחומרי בנייה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.</p> <p>ו. תכנון הפיתוח והגינון יאפשר חילחול מים טבעי מירבי.</p>	
	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>א. פתרונות אקוסטיים, במידה ויידרשו, יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. תאורת האצטדיון תתוכנן כך שלא ייווצרו מטרדים דוגמת סינוור למערכת הדרכים והסביבה.</p> <p>ג. תתאפשר הקמת פאנלים סולאריים בשטחי המתחם כולו. ניתן יהיה לקרות האצטדיון לצורך הקמת מתקנים פוטו וולטאים.</p>	
	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי</p>	

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>בשטחים בנויים, תחנות השנאה יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p>
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. לפחות 20% משטח התכנית יהיו פנויים מבינוי, פיתוח או ריצוף ויהיו חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ז. מצע הדשא באצטדיון יאפשר חלחול מים.</p>
<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מאושר על פי כל דין.</p>
<b>6.8</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעות עצים בשטחים מרוצפים תתבצע תוך תן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 3.5 מ'.</p> <p>ג. יש לתעדף נותני צל סוככניים, חסכנים במים ומאוקלמים.</p> <p>ד. יש להימנע משתילת עצים בעלי מבני ענפי שלד שביר, או מעצים הרגישים לפגעים, מחלות ומזיקים, או מעצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת היערות.</p>
<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p>
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19