

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/09/2022

תכנית מס' 611-0990713

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מועדון נוער רמב"ם

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית קיים בהיתר מקלט ציבורי וכן מבנה מועדון נוער ויעודם שטח ציבורי פתוח. תכנית 28/102/03/21 (תוקף 1980) ייעדה את המגרש לשצ"פ וקבעה לידו מגרש למבנים ומוסדות ציבור. תכנית 16/101/02/21 (תוקף 1989) שינתה את היעוד של חלק מהמגרש ממבנים ומוסדות ציבור ליעוד שצ"פ וכיום בכל תחום התכנית יעוד הקרקע הוא שצ"פ.

תכנית זו מציעה שינוי יעוד בחלק מתחום התכנית לשב"צ, לצורך הסדרת מועדון הנוער הקיים. כמו כן, קובעת התכנית הוראות בנייה וקווי בניין.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לבינוי הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מועדון נוער רמב"ם
ומספר התכנית		

מספר התכנית	611-0990713
-------------	-------------

שטח התכנית	2.337 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 161150
קואורדינאטה Y 603925

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - מגרשי מגורים
מדרום - שצ"פ ומגורים
ממערב - מגרשים ביעוד מגורים ג'
ממזרח - רחוב רמב"ם ומעבר לו מגרשי מגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	רמב"ם	33	

שכונה נאות הנשיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1896	מוסדר	חלק	35-36	97

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	פרק	תאריך
16 /101 /02 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101 /02 /21 /16 בתחום תכנית זו.	3731			31/12/1989
28 /102 /03 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 102 /03 /21 /28 בתחום תכנית זו.	2632	1800		05/06/1980
98 /102 /03 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 102 /03 /21 /98 בתחום תכנית זו.	5950	3719		12/05/2009



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				מאיר ביזנסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאיר ביזנסקי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	31/01/2022	מען עבד אלראזק	09: 37 03/02/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	17	18/06/2021	מאיר ביזנסקי	13: 29 18/06/2021		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		הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270	08-6495690	hagaic@sed erot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270	08-6495690	hagaic@sederot.mu ni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	112996		נצרת	(1)		04-8126333	076-5101908	maen@bisan eng.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יוסי כהן	699	משב מדידות ושירותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas havmed.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 3193.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

שינוי יעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור, לצורך הסדרת מועדון נוער בשדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגרש למבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת קווי בניין, זכויות בניה והוראות בניה.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	100	בלוק מבנה לצרכי חרום והצלה ומספרו
שטח ציבורי פתוח	201, 200	בלוק עץ/עצים לשימור
תאי שטח כפופים		בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד		חניה
תאי שטח כפופים		
100	מבנים ומוסדות ציבור	
100	מבנים ומוסדות ציבור	
201, 200	שטח ציבורי פתוח	
200	שטח ציבורי פתוח	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

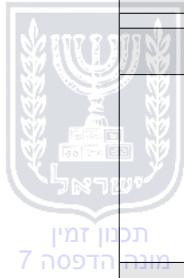
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	2,337	100
סה"כ	2,337	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,064.25	45.54
שטח ציבורי פתוח	1,272.5	54.46
סה"כ	2,336.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מועדון נוער ב. מרכז לקידום צעירים ג. שימושים אחרים לרווחה וחינוך באישור מהנדס העיר ד. מקלטים ציבוריים ו/או פתרונות מיגון אחרים בתיאום עם פיקוד העורף
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר החניות יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה, והן ימוקמו במגרש זה או בתחום תא שטח 200, המיועד לשצ"פ.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שבילים וחניות ב. מתקני משחק, ספורט ונופש ג. ריהוט חוץ ד. תאורה ותשתיות תת קרקעיות ה. נטיעות ופיתוח נוף ו. סככות הצללה ז. מקלטים ציבוריים ו/או פתרונות מיגון אחרים בתיאום עם פיקוד העורף
4.2.2	הוראות
א	חניה בתחום המסומן כחניה בתשריט, תותרנה חניות לשירות הציבור וכן לבאי המבנה הציבורי בתא שטח 100.



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				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט			
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	50	85	900	250	150	500	1064	100	מבנים ומוסדות ציבור
												(1) 300	883	200	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לסככות הצללה בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות של הרשות המקומית. תכנית הבינוי תכלול:

א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים וחניות, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.

ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, שמירה על עצים בוגרים, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.

ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.

6.2**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע



חשמל	6.2
עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
ניהול מי נגר	6.3
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
כל העצים בתחום התכנית מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.	
תשתיות	6.5
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 יראו.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	

זמן משוער למימוש התכנית במלואה: תוך 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7