

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0992701

הגדלת שטח למבני ציבור בנאות הנשיא, שדרות



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי שדרות  
סוג תכנית שדרות  
תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/07/2022

להפקיד את התכנית

18/08/2022

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

חלקת הקרקע נשואת תכנית זו מאכלסת מבנה ותיק לבריאות הנפש בשדרות. בשנת 1987 חילקה תכנית 62/102/03/21 את שטח החלקה לשני מגרשים, האחד בייעוד שטח ציבורי פתוח שצ"פ (מגרש 903א) והשני בייעוד שטח למבני ציבור (מגרש 903ב).

בחלוף השנים התבגרה אוכלוסיית השכונה, וכיום אין עוד צורך במימוש מגרש משחקים בשטח הציבורי הפתוח. בד בבד גדלה אוכלוסיית העיר שדרות, והעירייה מעוניינת להשיב את הקרקע לייעודה המקורי כדי להקים בה מבנה ציבור על שטח המגרש כולו.

מבנה הציבור המבוקש עתיד לספק לתושבי השכונה שירותים נדרשים ורלבנטיים, לרבות שירות ייעוץ לאזרח, מועדון קשישים, משרדי מתנדבים ומרכז שליטה ובקרה כפי שקיים בשכונות נוספות בעיר. כמו כן, מבקשת התכנית לאפשר הוספת משרדים לשירות הפסיכולוגי, לאגף הרווחה ולמחלקת גמלאים.

בהתאם לכך, מציעה תכנית להרחיב את השטח למבני ציבור על חשבון השטח הציבורי הפתוח, ולייעד את החלקה כולה כשטח למבנים ומוסדות ציבור.

מאחר ששטח התכנית כולו רשום כחלקה אחת שלמה (חלקה 55), לא כוללת התכנית הוראות בדבר איחוד וחלוקה.

שטחי המגרשים (903א ו-903ב), המהווים יחד את חלקה 55, הוקצו בתכנית 62/102/03/21 בחסר, בשטח כולל של 1.05 דונם בלבד. חלקה 55 נרשמה מאוחר יותר בשטח 1.41 דונם בתצ"ר 714/84.

לבסוף, קובעת התכנית זכויות בנייה חדשות, הוראות בינוי וקווי בנין חדשים, במטרה לאפשר בינוי שיאכלס את השימושים הציבוריים הדרושים.

זכויות הבניה המוצעות מתירות בינוי של שתי קומות מעל הקרקע ומרתף בתת-הקרקע. הטופוגרפיה המשופעת של המגרש מאפשרת יצירת גישה ישירה וחזיתות פתוחות לחלק משטח המרתף. על מנת לנצל אפשרות זו, מתירה התכנית ניצול המרתף גם למטרות עיקריות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטח למבני ציבור בנאות הנשיא, שדרות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
611-0992701	מספר התכנית	
1.410 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי שדרות

161580 קואורדינאטה X

603875 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

בצומת הרחובות ההגנה ויצחק בן צבי

### 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	בן צבי יצחק	39	

שכונה נאות הנשיא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1897	מוסדר	חלק	55	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
62 /102 /03 /21	א903 - ב903

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
34 /101 /02 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /21 /101. הוראות תכנית 34 /101 /21 תחולנה על תכנית זו.	7770	7082		17/04/2018
62 /102 /03 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /03 /102/ 62 ממשיכות לחול.	3505	393		30/11/1987



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף בורשטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף בורשטין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה מנחה	14: 22 16/06/2022	יוסף בורשטין	15/06/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 18 18/02/2022	יוסף בורשטין	17/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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		הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	4	08-6620285	08-6620277	chelih@sed erot.muni.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		החברה הכלכלית לפיתוח שדרות ) (1999	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6614020	08-6614030	arie@sderotec.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620271	08-6495690	

## 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	יוסף בורשטין	115356		נס ציונה	(1)		08-9365299	08-9363499	mail@bursht ein.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab i.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 132, מיקוד 7410002.

(2) כתובת: ת.ד. 21, מיקוד 30056.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הגדלת שטח למבני ציבור על חשבון שטח ציבורי פתוח לטובת שירותים קהילתיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור;
2. תוספת זכויות בניה;
3. קביעת קווי בנין;
4. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

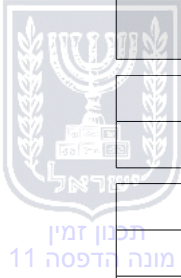
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	101		מבנים ומוסדות ציבור	101
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	101
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
הפרש בין שטח רשום לשטח מוקצה בתכנית התקפה	360	25.53
שטח למבני ציבור	615	43.62
שטח ציבורי פתוח	435	30.85
סה"כ	1,410	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,392.39	100
סה"כ	1,392.39	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. משרדי עירייה לרווחה ולשירות הפסיכולוגי;                      2. משרדי עירייה לשירותים קהילתיים, שירות ייעוץ לאזרח, ועד השכונה;                      3. מועדוני קהילה, נוער וקשישים;                      4. מרכז שליטה ובקרה, תפעול ולוגיסטיקה;                      5. שימושים נוספים לצרכי הקהילה והרשות באישור מהנדס העיר;</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר בניה של מבנה יחיד על המגרש או הקמה של מספר מבנים, בהינף אחד או בשלבים. הקמת יותר ממבנה אחד במגרש תהיה מותנית באישור מהנדס העיר.                      2. עיצוב המבנים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית, כפי שתהיינה בתוקף לעת מתן היתר הבניה.                      3. למהנדס העיר סמכות לאשר מפלס כניסה קובעת השונה בפער של 1.20 מ' מזה המצוין בנספח הבינוי.                      4. בצמוד למבנה הקיים תותר הקמת מיגון, לפי דרישות פיקוד העורף, מעבר לקווי הבינוי.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתפים בתחום קונטור קו המגרש.                      2. המרתף יהיה מחובר למבנה שמעליו. הגישה למרתף תהיה מקומות המבנה שמעליו וכן תותר בנוסף כניסה נפרדת אליו.                      3. המרתף יוכל לשמש למטרות שירות לרבות לחניה, מיגון, אחסנה, מערכות טכניות וכיוב'.                      4. בסמכות מהנדס העיר להתיר שימוש בחלק משטחי המרתף גם למטרות עיקריות, במסגרת זכויות הבניה המפורטות בטבלה בסעיף 5, בכפוף להצגת פתרונות הולמים לאורור ולאור טבעי בשטחים אלו ובכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש.                      2. לתכנית מצורף נספח בינוי וחניה שהינו מנחה בלבד. לעת הגשת בקשה להיתר בניה יוצג נספח חניה הכולל טבלת מאזן בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבינוי יהיו כמסומן בתשריט.                      2. מרחק בין מבנים שונים ונפרדים במגרש לא יפחת מ-5 מ'.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(5)	(5)	1	2 (4)	2330	730	300 (2)	200	1100	(1) 1410	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) שטח החלקה הרשום.
- (2) מימוש זכויות לשטחים עיקריים במרתף כפוף לאישור מהנדס העיר. יותר ניוד זכויות אל מעל הכניסה הקובעת.
- (3) למבנה עם גג רעפים. לגג שטוח 7.2 מ'. גובה גג שטוח לא יכלול מעקה ומתקנים טכניים לרבות חדר מעלית..
- (4) לא כולל חלל בגג רעפים.
- (5) קווי בנין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המקלוט ו/או המיגון.
3. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100 ואישורה ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
4. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות לניקוז מי הנגר במגרש.
5. הגשה ואישור נספח סניטרי ע"י הגורם המוסמך לפי הנחיית הועדה המקומית, הנספח יציג את חיבור המבנה לתשתיות מים וביוב.
6. הצגת פתרון חניה בהתאם לתקן החניה החל במקום בעת מתן היתר הבניה, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. למהנדס העיר סמכות לתת הקלה מדרישות התקן.
7. תנאי למתן היתר בניה לבית מתחת לקו חשמל עילי או מעל קו כבל חשמל תת-קרקעי. בניה בסמוך לתשתיות כאמור תחייב אישור ותיאום עם הגורמים הרלבנטיים בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

6.2

### סקר סייסמי

- בשטח התכנית יש צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה". תנאי למתן היתר הבניה יהיה:
1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים. לגבי מבנים בדרגת חשיבות א' שבתקן יש לבצע בפועל סקר תגובת אתר מסוים כמפורט בת"י 413.
  2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם.

6.3

### ביוב

פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש שדרות - שער הנגב.

6.4

### הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים החורגים מעבר לקווי הבניין ומסומנים בתשריט להריסה.

6.5

### שמירה על עצים בוגרים

1. בתשריט מסומנים העצים הבוגרים כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עצים "לעקירה" יהיה קבלת רישיון כדין לפי פקודת היערות.
3. עצים המסומנים "לשימור", אסורה עקירתם או הפגיעה בהם. פקיד היערות יהיה רשאי לשנות סטטוס של עץ שסומן בתכנית "לשימור" לסטטוס של "להעתקה" או "לעקירה" לצורך מתן רישיון כריתה או העתקה כדין ולקבוע תנאים למתן רישיון כאמור, אם הדבר נחוץ למימוש הפיתוח בהתאם למטרות תכנית זו.
4. לצד האמור לעיל, לעת מתן היתר הבניה תיבחן האפשרות לשימור כל העצים הבוגרים במגרש.
5. תידרש קבלת הנחיות לעבודה בסביבת העצים מפקיד היערות.

הפקעות ו/או רישום	6.6
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943".</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: תוך 3 שנים מיום אישורה.

