

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-1180454

איחוד וחלוקה במגרש 305 למבנים ומוסדות ציבור, נאות שקמה שדרות

דרום

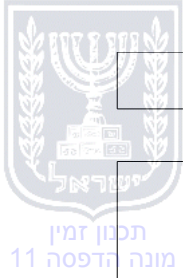
מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת איחוד וחלוקה תכנוניים בלבד, לצורך הקמת קרית חינוך וספורט בשכונת נאות שקמה, בפינת הרחובות אדמונית החורש ושדרות נחל הירדן.

תכנית 611-0650143 (תוקף 2022) החלה על מגרש 305, קבעה את גבולות המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. אולם בתקופת ההליכים התכנוניים של תכנית זו, עלו וצפו צרכים נוספים למגרש, לרבות דרך גישה שתחבר בין רחוב נחל הירדן לרחוב אדמונית החורש. דרך גישה זו מספקת מענה גם לבית העלמין העירוני הסמוך ממערב.

מטרות תכנית זו:

א. החלפה בין שטח למבנים ומוסדות ציבור לבין שטח ציבורי פתוח ללא שינוי בסך שטח הקרקע לכל יעוד ויעוד.

ב. קביעת קווי בניין למגרש החדש למבנים ומוסדות ציבור.



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

איחוד וחלוקה במגרש 305 למבנים ומוסדות ציבור, נאות שקמה שדרות

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

611-1180454 מספר התכנית

17.497 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4) 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

160575 קואורדינאטה X

605000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בסמוך לבית העלמין העירוני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אדמונית החורש	שדרות

שכונה נאות שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק		334, 361, 367

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/04/2018		7082	7770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /21 / 101 /34. הוראות תכנית 21 / 02 /101 /34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	34 /101 /02 /21
11/07/2022		9901	10660	תכנית זו מחליפה את תכנית 611-0650143	החלפה	611-0650143
22/10/2009		210	6008	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 /02 /303 / 33 בתחום תכנית זו	החלפה	33 /303 /02 /7



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 52 05/09/2023	עינב קוה-יאיר	05/09/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 11

**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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c o.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 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**

איחוד וחלוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד וחלוקה תכנוניים בלבד בין מבנים ומוסדות ציבור לבין שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התוה"ב.

ב. קביעת קווי בניין למגרש החדש לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התוה"ב.

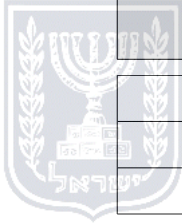


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	305
שטח ציבורי פתוח	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	12,806	73.19
שטח ציבורי פתוח	4,691	26.81
סה"כ	17,497	100

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	12,972	73.06
שטח ציבורי פתוח	4,783.21	26.94
סה"כ	17,755.22	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. שימוש עיקרי מבנים ומוסדות ציבור. ב. יותרו שימושים נוספים או נלווים לשימוש העיקרי שייקבע למבנה, כל עוד השימוש הנוסף מתאים לו בהיקפו ובאופיו, כל זאת בכפוף לאישור מהנדסה הוועדה המקומית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> א. הכניסה הקובעת היא הכניסה שנקבעה ככזו בהיתר הבניה. ב. מבני חינוך וציבור יתוכננו תוך מתן דגש על חזיתות המבנים, אשר ידגיש את המיקום ברחוב. ג. ככל הניתן לא ימוקמו גדרות בחזיתות המבנים. ד. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים בהם אין פעילות סדירה במבנים, על פי הנחיות הוועדה המקומית ובאישור משרד החינוך/ הגוף הציבורי הרלוונטי. ה. לא ימוקמו חניות בחזית הרחובות הסמוכים, אלא לפי נספח התנועה המצורף לתכנית זו. ו. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:100. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של הפיתוח, חצרות וקירות תומכים בגבול המגרש, חומרי גמר וחיפויים, פתרונות ניקוז, קווי חשמל, טלפון, מים וביוב, מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה, מדי חשמל ומים, נטיעות, מתקני רחוב וכיו"ב. ז. במבני ציבור ששטחם מעל 100 מ"ר יהיה מיצוי מירבי של שטח חגג לטובת מתקני פוטו וולטאים.
ב	<b>מרתפים</b> מותרים מרתפים בתכנית של עד 50% משטח תכנית הבניין לפי תכנות הבניה, לאחסנה, חניה, מתקנים למיזוג אוויר, קירור או חימום, מתחת לקונטור המבנה. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית שמחוץ למרתף, וגובהה הסופי לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפת המרתף. תינתן אפשרות לפתיחת חלונות.
ג	<b>חניה</b> א. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה. ב. יפורטו דרכי גישה לרכב חירום, רכב הצלה ורכב שירות. ג. יפורטו חניות "פ תקן כולל חניה תפעולית וחניות נכים.
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומתקני משחק, שבילי הולכי רגל, מתקני ספורט, פיסול סביבתי ומרצפים. לא תותר בשטח התקנת מגרשי חניה, למעט מתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "מתקני תשתית" ו"מתקני דרך" כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 לרבות קיר, קיר תומך, סוללה, חפיר ומעביר מים.  על אף האמור לעיל, תותר הקמתמתקנים טכניים תת קרקעיים בשטח שלא יעלה על 2% משטח השצ"פ ולא יגדל מ-500 מ"ר מצטבר לכל המתקנים, כגון תחנת טרנספורמציה או חדר תקורת במבנה, מקלטים ציבוריים או מאגרי מים, בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הוועדה

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
המקומית, ולתכנית פיתוח אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית לכל אתר. במסגרת התכנית יובטח שילוב המבנה בפיתוח הגנני באתר ואי חסימת מעברים נדרשים להולכי רגל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
4	4	4	4	1	3	15	60	6403 (2)	2561	12806 (1)	12806	305	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) זכויות אלו מיועדות למימוש עתידי לטובת שימושים ציבוריים נוספים בהתאם לשימושים המותרים.

(2) קו קונטור קומת קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. החניה תהיה בתחומי המגרשים וע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.  
 ב. חניה עילית תהיה נטועה.  
 ג. יפורטו דרכי גישה לרכב חירום, רכב הצלה ורכב שירות.  
 ד. יפורטו חניות ע"פ תקן, כולל חניה תפעולית וחניות נכים.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה.  
 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.

6.3

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, השחייתם 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. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.  
 ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.  
 ו. 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

מועד משוער למימוש התכנית עד 3 שנים.