

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-1064773

מבני ציבור במרכז הסטודנטיאלי שדרות



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/11/2023

להפקיד את התכנית

14/01/2024

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

תכנית זו מייעדת שטחים וקובעת זכויות והוראות בניה לטובת פיתוח מבני ציבור במרכז הסטודנטיאלי שבלב העיר שדרות.

מבני הציבור שהתכנית מסדירה את פיתוחם כוללים מרכז חוסן עירוני, מרכז טיפול בטרומה באמצעות בעלי חיים, "בית המייסדים" ועוד.

בשטח התכנית ישנם כיום שני מגרשים שיועדו למגורים (מגרשים 80 ו-81), חלקה המיועדת למבני ציבור (חלקה 60), ושטח ציבורי פתוח.

המגרשים הנ"ל לא מומשו ולא פותחו בהתאם לייעודם. במקומם מציעה התכנית שלושה מגרשים בייעוד שטח למבני ציבור (תאי שטח 180, 181), ושטח ציבורי פתוח משמעותי (תא שטח 201). בתא שטח 182 מצוי ופועל "בית המייסדים".

התכנית מציעה לתקן את גבולות מגרש "בית המייסדים" ולהתאימם לבינוי הקיים בשטח.

כן מאפשרת התכנית פיתוח אינטנסיבי במגרשים אלו ומימוש שימושים ציבוריים מגוונים בהם, בראייה ארוכת טווח, תוך שימת לב למיקומם המרכזי העיר ולסמיכותם לרחוב הרצל.

השטח הציבורי הפתוח המוצע מיועד לייצר קישור להולכי רגל בין רחוב הרצל (מצפון וממערב לשטח התכנית) למתחם מעונות הסטודנטים שגובל בשטח התכנית ממזרח, לשפר את הגישה אל מבני הציבור הגובלים ולשמש אותם.

המקרקעין בשטח התכנית כולם בבעלות המדינה ובחזקת עיריית שדרות, ולפיכך התכנית אינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מבני ציבור במרכז הסטודנטיאלי שדרות	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
------------------------------------	-----------	------------------------	-----

611-1064773	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

7.309 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

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

161350 קואורדינאטה X

603600 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

ממערב למתחם מעונות הסטודנטים בשכונת השקמים

**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
		הרצל	שדרות

שכונה שקמים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1898	מוסדר	חלק	56, 60	64

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
81 - 80 ,1001	99 /102 /03 /21
200A, 200B ,101	611-0276329

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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
21/06/2010		3456	6098	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /03 /102 / 99 ממשיכות לחול.	שינוי	99 /102 /03 /21
16/02/2016		3516	7207	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 611-0276329 ממשיכות לחול.	שינוי	611-0276329
28/06/1965			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /11 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /11 /1



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 32 17/09/2023	יוסף בורשטין	15/09/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 23

## 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 ובנייה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620285	08-6620277	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מרחב דרום	באר שבע	התקוה	4	03-9533333		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620285	08-6620277	

## 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		רחובות	גורודיסקי	31	08-9365299	08-9363499	mail@bursht ein.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	משב מדידות ושירותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas havmed.co.il





תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 ופיתוח מבני ציבור במרכז הסטודנטיאלי בלב העיר שדרות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יצירת מגרשים חדשים וקביעת ייעודם למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח;
2. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	182 - 180
שטח ציבורי פתוח	201

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חרום והצלה ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	182
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	182, 180
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	181

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,224	58.31
שטח למבני ציבור	2,667	36.82
שטח ציבורי פתוח	353	4.87
<b>סה"כ</b>	<b>7,244</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,930.64	81.14
שטח ציבורי פתוח	1,378.61	18.86
<b>סה"כ</b>	<b>7,309.25</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת ורווחה;                      2. מוסדות קהילתיים, מבנים לפעילות נוער ומבנים לשימושי בריאות בקהילה;                      3. מקלטים, מתקני הצללה, מבני עזר ומתקנים טכניים;                      4. שימושים נלווים סחירים, לרבות תעסוקה ומסחר (קפיטריה וכדומה);                      5. בתא שטח 180 יותרו בנוסף לני"ל: מרכז חוסן ומרכז טיפול בטראומה הכולל מתקנים לאחזקה וטיפול בבעלי חיים, וגן-חי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. בתאי שטח 180 ו-182 תותר בניית מרתפים. בניית המרתפים תותר בתחום קווי הבניין ובכפוף להצגת פתרונות לניהול מי נגר.                      2. המרתפים ישמשו למקלטים, חניות, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין למבנים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט.                      2. במקום בו מסומן קו בנין אפס, בניה שאינה בקו אפס תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מגבול המגרש.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. בתא שטח 182 בינוי ציבורי חדש יצמד, ככל הניתן, לקו בנין אפס כלפי רחוב הרצל, בשיעור של 70% לפחות מאורך החזית הקדמית, במטרה לייצר דופן בנויה המלווה את הרחוב.                      2. העמדת המבנים תהיה כך שיווצר מוקד עניין שיתרום לפעילות העירונית לאורך הרחוב הסמוך. ככל שיימצא ע"י הועדה המקומית שהצמידות לרחוב תגרום למטרד לשימושים הציבוריים שבבנין, הבניה שאינה בקו אפס תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מגבול המגרש.                      3. שימושים נלווים סחירים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע וכלפי חזית הרחוב, וכן תובטח הפרדה תפעולית בין השימושים הסחירים לשימושים הציבוריים.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>מקלטים</b></p> <p>תותר הצבת מיגונויות במרווחי הבניה לפי הצורך ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p> <p><b>ה</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תוסדר בתחומי המגרש.                      2. כניסה לחניה תת-קרקעית בתא שטח 180 תהיה מדרום.                      3. כניסה לחניה תת-קרקעית בתא שטח 182 תהיה ממערב (מרחוב הרצל).                      4. למהנדס העיר תהיה סמכות לתת פטור מלא או חלקי מדרישות תקן החניה לפי לצורך.</p> <p><b>ו</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. גידור: תותר הקמת גדרות בתחומי המגרש ובהיקפו. גמר גדרות הגובלות בזכות הדרך יהיה באבן טבעית או מתועשת, או בחומר אחר לפי הנחיות הועדה המקומית. גומחות לאשפה ולמוני</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מים וחשמל תשולבנה בגדרות. הגדרות תאפשרנה מבט חופשי מהרחוב אל המגרש, ולהיפך.            2. במקום בו מותרת בניה בקו אפס כלפי הרחוב או כלפי שטח ציבורי פתוח, תצומצמנה הגדרות בין המגרש לרחוב למינימום הנדרש.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b>            בתא שטח 181 מסומן חלק מבנה, החורג מקו הבניין המוצע, להריסה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה יהיה הריסה בפועל של חלק מבנה זה.</p>	ז



שטח ציבורי פתוח	4.2
	4.2.1
<p><b>שימושים</b>            מרכיבי פיתוח וגינון, נטיעות, ומערכות טכניות תת קרקעיות</p>	
	4.2.2
<p><b>הוראות פיתוח</b>            1. לא תותר כל בניה למעט ריהוט רחוב, ריהוט גן, סככות צל ואלמנטי מים, וכן הצבת מיגוניות בתיאום עם פיקוד העורף.            2. כל עבודות הבינוי והפיתוח תיעשנה באופן שלא יחסום גישת הולכי רגל לרחוב הרצל ולתאי שטח 180 ו-181.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מפלגת הכניסה	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1 (2)	5	20 (3)	60	320	80 (2)	40	200 (1)	3429	180	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	12 (3)	60	145	0	25	120	443	181	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1 (2)	5	20 (3)	60	320	80 (2)	40	200 (1)	2049	182	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

הוראות טבלה 5:

א. קווי הבניין כמסומן בתשריט.

ב. בנוסף לאחוזי הבניה הכוללים יותרו אלמנטים להצללה לרבות פרגולות וסככות שאינן ניתנות לסגירה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 20% לשימושים סחירים.

(2) לחניה תת קרקעית, חדרים טכניים, חדרי חשמל וכיו"ב. במידה שלפי צרכי הרשות תיגדרש בניה של יותר מאשר קומת מרתף אחת, יוכפלו הזכויות המותרות במספר קומות המרתף הנדרשות.

(3) לא כולל מעקה גג ומתקנים טכניים על הגג.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית הבינוי תכלול תא שטח בשלמותו, ותתייחס לתמהיל השימושים במגרש, ותציג העמדה של הבינוי, שילוב מבנים קיימים ומוצעים, מיצוי מיטבי של זכויות הבניה, פיתוח השטח, פתרונות חניה, חתכים אופייניים, חזיתות אופייניות ובפרט חזיתות הגובלות ברחוב בקו אפס, ופירוט חומרי גמר.
2. הגשת תכנית פיתוח שתכלול גם התייחסות לעצים לכריתה, לשימור ולהעתקה ולנטיעות חדשות, אשר תתבסס על סקר עצים עדכני ותקף לשלב הליך הרישוי. תכנית הפיתוח תהווה חלק מהבקשה להיתר.
3. סקר העצים יתואם בשלב הרישוי מול פקיד היערות.
4. הגשת תכנית תנועה וחניה הכוללת טבלת מאזן חניה, בהתאם לתקן החניה ולמדיניות התכנון העירונית לעת מתן היתר הבניה.
5. עבור בניית מרתפים תידרש הצגה של פתרונות לניהול מי הנגר, שיכללו אמצעים לאיגום, השחייה, חילחול והחדרה לקרקע, לרבות באמצעים הנדסיים. הפתרון יוטמע בתכנית הפיתוח שתיכלל בבקשה להיתר, וילווה בנספחים טכניים בהנחיית הוועדה המקומית בהליך הרישוי.
6. הגשה ואישור נספח סניטרי ע"י הגורם המוסמך לפי הנחיית הוועדה המקומית. הנספח יציג את חיבור המבנה לתשתיות מים וביוב.
7. הצגת ואישור פתרונות לאצירת אשפה.
8. קבלת אישור פקע"ר לפתרונות המיגון.
9. תיאום מכלול הפתרונות לדיוור בעלי חיים המשמשים את המרכז לטיפול בטראומה עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

**6.2**

**שמירה על עצים בוגרים**

1. בשטח התכנית קיימים עצים בוגרים. העצים הבוגרים סומנו בתשריט לשימור.
2. כל פעולה בנוגע לעצים הבוגרים תתואם בשלב הרישוי מול פקיד היערות.

**6.3**

**ניהול מי נגר**

1. שטח התכנית מצוי באזור עדיפות להחדרה לתוך נקבובי.
2. אמצעים לניהול הנגר, בכל שטח התוכנית, יוצגו במסגרת הליך הרישוי.
3. הפתרונות לניהול מי נגר ולניקוז יפורטו בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1:500 לפחות, אשר תתייחס לכל מגרש במלואו, ותוגש לאישור הוועדה המקומית.

**6.4**

**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית: תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23