

מרחב תכנון מקומי שדרות
תכנית מתאר מס' 16/101/02/21
שינוי מס' 16 (לשנת 1988) לתכנית מתאר מס' 101/02/21

מ ר כ ז ש ד ר ו ת

1. המקום
מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
עיר: שדרות
2. גושים
1884 1898 1897 1896
53,52,50,49 6,5 42, 89-79,77
79,72 10 106,101-97
חלקות (או חלקיהן)
3. אבולות התכנית
כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. שטח התכנית
שטח התכנית 99.0 דונם (בקירוב).
5. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל.
6. יוזמי התכנית
א. ועדה מקומית לתכנון ולבניה שדרות.
ב. משרד הבינוי והשיכון.
7. המתכנן
משה רביד - אדריכל ומתכנן ערים.
8. מטרת התכנית
מטרת התכנית לאפשר שיקום המרכז הקיים ע"י:
א. התוויה נאותה של מערכת הדרכים ומעברי הרגלים המובילים אליו.
ב. הסדרה של מקומות חנייה כנדרש.
ג. יעוד שטחים למסחר ולבניני ציבור.
ד. יצירת כיכרות ציבוריות ומעברי רגלים.
ה. קביעת כללים לבינוי, לעיצוב ולפיתוח של המרכז.
9. נספחי בינוי
א. לתכנית זאת מצורף נספח בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ואולם צורות הבנינים והחניה המצוינות בנספח אינן מחייבות.
ב. לפני הוצאת היתר בנייה לבנין מסחרי או לבנין ציבורי יש להגיש נספח בינוי מחייב שיתואם עם משרד הבינוי והשיכון ויאושר בועדה המקומית.

8.12.88
30.4.88
תאריך: 20.10.87

9. יעוד שטחים

א. אזור מגורים א' - שטחים המסומנים בתשריט בצבע כתום.

- (1) אזור לבניני מגורים חד-משפחתיים ו/או דו משפחתיים עד שתי קומות גובה.
- (2) זכויות הבנייה כמפורט בסעיף 11.

ב. אזור מסחרי - השטחים המסומנים באפור תחומים בקו אפור כהה.

- (1) האזור הצמוד לרח' הפלמ"ח מצידו הדרום מזרחי מיועד לבניני מסחר בשתי קומות. שימוש קרקע וחריגות בקוי בנייה, מותרים זמנית עד לשינויים לפי התכנית.
- (2) שאר אזורי המסחר כמפורט בנספח הבינוי.
- (3) זכויות הבנייה כמפורט בסעיף 11 ובנספח הבינוי.

ג. שטחים לבניני ציבור - השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום ותחומים בקו חום כהה.

זכויות הבנייה כמפורט בנספח הבינוי.

ד. שטח לתכנון בעתיד - השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע כתום.

בשטח זה אסורים יהיו הבנייה והפיתוח במשך 5 שנים ממועד אישור התכנית. בתום תקופה זאת תוכן תכנית מפורטת בה ייקבעו יעודי הקרקע בהתאם לצרכים שיהיו בבא העת.

ה. מעברי רגלים וכיכרות - השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בקו ירוק כהה וקוים אלכסוניים בצבע שחור.

- (1) אזור זה מיועד לאינזון ולריצוף ואסורה בו בנייה, להוציא את המפורט בהמשך.
- (2) באזור זה מותר יהיה להקים מעברים מקורים, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים, תאי טלפון, מתקנים שונים, פסלים ואנדרטאות.
- (3) באזור זה מותר יהיה להעביר קוים של מערכות תשתית הנדסית.

ו. שטח ציבורי פתוח - השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק.

- (1) שימושים מותרים כמו בסעיף 9.ה. לעיל.
- (2) שימושים נוספים מותרים: מתקנים ומבנים הקשורים בספורט, בגן חיות, בגן בוטני; מאגרשי משחק וכו'.

ז. דרכים וחניות - השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום או חום בהיר.

- (1) התווית הדרכים ודוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- (2) רח' ההסתדרות המסומן לביטול - לא יבוטל עד אשר תבוצע דרך חלופית מס' 6 מערבה ממנו.
- (3) החנייה תהיה במגרשי חנייה ציבוריים וברחובות כמסומן בתשריט ובנספח בינוי.
- (4) המועצה המקומית תגבה מבעלי הנכסים, דמי השתתפות במימון הביצוע של החניות, כתנאי למתן היתר בנייה.
- (5) על אף האמור בסעיף ז. 3, יהיו מקומות החנייה שבאזור מגורים א' בתוך המגרשים, כנדרש ע"פ התקן.
- (6) על אף האמור בסעיף ז. 3, יהיו מקומות החנייה באזור המסחרי שמדרום מזרח לרח' הפלמ"ח, בתוך המגרשים כנדרש ע"פ התקן, בהורדת מספר מקומות החנייה ברחוב שלאורך ובצמוד לתזית המגרשים.

10. בנינים להריסה

א. לא ייבנו בנינים ולא ייעשה פיתוח אלא לאחר הריסת הבנינים כמפורט להלן והמסומנים בתשריט ובנספח הבינוי:

- (1) בנין 17 ייבנה לאחר הריסת מועדון המערך.
- (2) בנין 18 ייבנה לאחר הריסת מד"א ומועדון נעמ"ת.
- (3) בנין 19 ייבנה לאחר הריסת בנין החנויות שבמקומו.
- (4) הקיוסק הקיים, הצמוד לרח' הפלמ"ח (דרך מס' 2) והמיועד להריסה, מותר יהיה להרסו עד שנה אחת מיום גמר ביצוע התואי החדש של רח' הפלמ"ח.
- (5) הקיוסק הקיים בפינת רח' צה"ל (דרך מס' 3) ודרך מס' 1, ייהרס בטרם ביצוע הצומת.

ב. המועצה המקומית שדרות תשפה את הבעלים של הנכסים הנועדים להריסה, בטרם הריסתם.

11. זכויות בנייה

זכויות הבנייה תחילה כמפורט בלוח שכתבן :

החזון	אבן בתש"ט	גודל מגרש מזערי	מס' יחיד במגרש	מספר קומות מירבי	ס"ה בניה מותרת	קדמי אחורי צדי קו בנין	הערות
מגורים א' <u>מגורים א'</u>	כתום	450	1	2	50% אר לא יותר מ-35% בקומה	כ מ פ 1 3.0 1.5	המפורט להלן לא יחשב באחוזי הבניה: א. מבני עזר עד 12 מ"ר ב. סככת חניה עד 18 מ"ר (מותר קו בנין אפס). ג. מקלט. ד. שטח מפולש בקי קרקע שאיננו סגור בקירות. ה. מדחק בשטח עד 60% משטח קומת הקרקע.
מסחר <u>א. מדרום לרחוב הפלמ"ח</u>	אפור חתום בקו אפור כהה	400	2		50% לקומה	קו בנין כנ"ל	שימושי קרקע וחריגות בניה מותרים ומניח עד לשינוי לפי התכנית.
ב. מתוך המרכז					בנספח הבינוני.		
בניין ציבורי <u>שטח לתכנון בעתיד</u>	חום חתום בקו חום כהה				בנספח הבינוני.		
שטח <u>למכונן בעתיד</u>	פסים אלכסוניים כתומים				אטורים בניה ופיתוח במשך חמש שנים מיום אישור התכנית.		
מעברי רגלים וביכרות	ירוק חתום ירוק כהה ואלכסוניים שחורים				אסורה בניה, להוציא מקלטים, בתי שימוש ציבוריים, תאי טלפון, מתקנים שונים, פסלים ואנדוטאות.		

12. בתי שימוש ציבוריים
לפי שיקול דעתה, רשאית הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בנייה באזור המסחרי ובמגרשים לבניני ציבור, בתכנון ובביצוע של בתי שימוש ציבוריים בתוך הבנינים.

13. מערכת תשתית הנדסית

- א. קוי חשמל, טלפון וטלויזיה יהיו תת-קרקעיים ויבוצעו בתיאום ובאישור הרשויות המוסמכות.
- ב. קוי הביוב והמים וההתחברות אליהם יבוצעו בהתאם להל"ת ובאישור לשכת הבריאות.
- ג. מתקני אשפה יבוצעו באישור לשכת הבריאות.
- ד. המקלטים יבוצעו לפי דרישת הג"א.

14. הוראות עיצוב

א. גגות -

- (1) ברחוב צה"ל יהיו גגות משופעים עם רעפים אדומים.
- (2) בשאר האזורים יהיו גגות שטוחים.
- (3) כל המתקנים שעל הגגות כגון: מתקני מיזוג אויר, מתקנים סוכריים וכו' - יוסתרו ו/או יעוצבו כפי שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. גימור קירות - גימור כל קירות החוץ יהיה בפסיפס בגוון בהיר.

ג. חלונות וחלונות ראווה - יהיו זכוכית ומלבני חלונות מאלומיניום בגוון טבעי.

ד. מעברים מקורים - ייבנו בעמודים מלבנים אדומות וגגות מחומר שקוף באופן חלקי.

ה. שיכונ -

- (1) לא ייקבע שלוט בגובה שמעל לכרכוב הגג (בגגות שטוחים) או מעל למזחלה (בגגות משופעים).
- (2) השלטים ייקבעו במקומות שייועדו לכך באישור המועצה המקומית.

ו. אנטנה מרכזית - אם המועצה המקומית תיזום הקמת אנטנה מרכזית, יחויבו בעלי הנכסים לבטל האנטנות הפרטיות, ויהיו רשאים להתחבר אל האנטנה המרכזית, כפי שייקבע ע"י המועצה המקומית.

ז. גרפיקה - המועצה המקומית תיזום עיצוב גרפי של המרכז שיכלול בין השאר:

- (1) ציורי קיר, פיסול, צמחיה, מזרקות, ריצוף, תאורה ושיכונ.
- (2) קביעת לוגו אחיד לשיכונ בנוסף לסמלים וללוגואים המסחריים היחודיים של בעלי הנכסים.
- (3) קביעת צבעים וחומרים שונים על גבי קירות המבנים.
- (4) המועצה המקומית לא תהיה זקוקה לאישור בעלי הנכסים לביצוע גרפיקה כנ"ל.

15. רשות מנהלת של המרכז

המועצה המקומית תהיה רשאית להקים רשות שתנהל את המרכז לטובת בעלי הנכסים ולטובת המשתמשים בו.

- א. הרשות תהיה רשאית לנהל ולעסוק בתחומים רלבנטיים לרבות:
(1) תחזוקה, נקיון, פרסום ושמירה.
(2) ארגון אירועים כגון: תחרויות עיצוב של חלונות ראווה, ירידים ומופעי רחוב.
(3) ארגון אספקה מרוכזת של קניות לבתי הקונים.

ב. הרשות תהיה רשאית לעסוק בתחזיות כלכליות ועל פיהן להכוון ולעודד פתיחה ו/או סגירה של עסקים.

ג. הרשות תגבה דמי השתתפות מבעלי הנכסים על פי מפתח אובייקטיבי.

ד. המועצה המקומית תחבר תקנון על פיו תתפקד הרשות.

16. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלבים עיקריים כמפורט להלן:

שלב א' - עד שנתיים מיום אישור התכנית - כביש חדש מס' 1 והחניון הצמוד אליו; הצטלבות חדשה של כבישים מס' 4,3,2,1.

שלב ב' - עד שלוש שנים מיום אישור התכנית - פיתוח כיכר המועצה; פיתוח יתרת החניונים; בנייה והרחבה של בנייני המסחר ובנייני ציבור שמסביב לכיכר המועצה.

שלב ג' - עד ארבע שנים מיום אישור התכנית - כביש מס' 6; מדרחוב ההסתדרות; הבניינים הסמוכים למדרחוב ההסתדרות.

שלב ד' - לאחר חמש שנים מיום אישור התכנית - תכנון ופיתוח השטח שיעודו "תכנון בעתיד".

17. חתימות

מנשה רביד - אדריכל ומעצב
 דרך בן גוריון 112, תל אביב 6200
 טלפון 03-722127/8

המתכנן

משרד הבינה חשיפון
 מחוז מננג

משרד הבינה חשיפון
 מחוז מננג

יוזמי התכנית

בעל הקרקע

חוק התכנון והעיר. ומשכיה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה שדרות	
ועדה מס'	
מכרז	
מחזור 14	מחזור 10.8
החלטת ועדה לאשר	(2) לדחות
אשר על פי	יו"ר הועדה

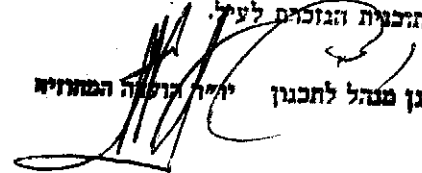
משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב הכפר בקושי
תכנית מס' 16/החל/81
הוצעה ההחלטה/משנה נפת
בישיבתה מס' 396
מיום 25/9/88
החליטה להסדיר את
התוכנית הנזכרת לעיל.

ענן מנהל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית



36
25/9/88
16/החל/81
384
מנהל מחוז הדרום

משרד הפנים
חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב הכפר בקושי
תכנית מס' 16/החל/81
הוצעה ההחלטה/משנה נפת
בישיבתה מס' 396
מיום 25/9/88
החליטה להסדיר את
התוכנית הנזכרת לעיל.

ענן מנהל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חבנית מס' 16/החל/81
הפרסומים מס' 373
מיום 25/9/88
1054
מנהל מחוז הדרום