



הוראות התכנית

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת מס': 118/03/21

שינוי לתכנית מתאר שדרות: 101/02/21,

ולתכניות: 102/03/21 (תרש"צ 4/11/1),

2/102/03/21 תרש"צ 4/11/4

84/102/03/21, 70/102/03/21

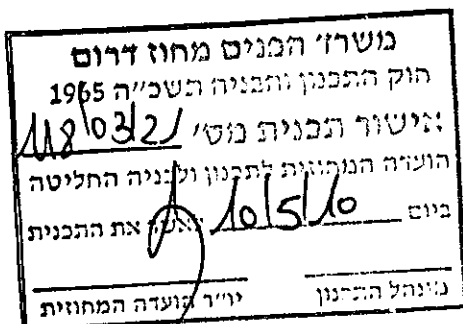
16/03/21, 25/102/03/21 א',

2009/מק/21, 116/03/21

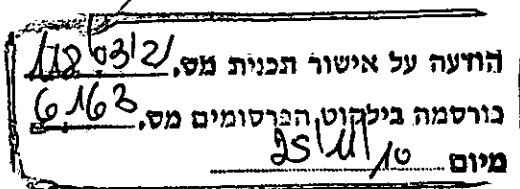
2035/מק/21, 2018/מק/21

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בלא הסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965



מתחם בן יהודה שדרות



מבוא

אזור התכנית משמש כמרכז המסחרי של שדרות והסביבה.

רוב השטחים המיועדים למלאכה משמשים כיום בשימוש חורג כשטחי מסחר.

להמחשת המצב הקיים מצורפת לתכנית נספח סקר שימושים רח' בן יהודה (הגופר).
מן הסקר ניתן ללמוד על היקף המסחר הקיים בפועל באזור "המלאכה" במצב קיים.
הרשות המקומית תעודד בעלי עסקים להסב את השימוש הקיים למסחר.

מטרת התכנית לאחד ברצף תכנוני אחיד את אזור המרכז המתפתח של שדרות

בתחום רח' בן-יהודה, הפיכת אזורי מלאכה לאזור מסחרי תוך הוספת מקומות

חניה ציבוריים למתחם ותוך הסדרת גבולות המגרשים וזכויות הבניה.

1. שם התכנית-

תכנית מתאר מס': 118/03/21
שינוי לתכנית מתאר שדרות: 101/02/21,
ולתכניות: 102/03/21 (תרשי"צ 4/11/1),
2/102/03/21 (תרשי"צ 4/11/4),
84/102/03/21, 70/102/03/21,
25/102/03/21 א', 16/03/21, 116/03/21,
2009/מק/21, 2035/מק/21, 2018/מק/21

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בלא הסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

2. מסמכי התכנית

- התכנית כוללת:
 - א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 - ב. תשריט בקני"מ 1:2500 (להלן התשריט).
 - ג. טבלת איזון
 - ד. סקר שימושי קרקע רח' בן יהודה (הגופר).
 - ה. נספח תחבורה.
- המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

נפה - אשקלון
מקום - רח' בן יהודה - שדרות

גוש	חלקות	חלקי חלקות
1888	99,103,104,105,106,107,108,109	122
1897		103
1898	11,14,15,26,27,28,29,31,84,86,100,101	79,90,111
1899	32,33,34,38,123,124	119

4. ציונים בתוכנית

- כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא

5. שטח התכנית

- כ- 43.531 דונם.

6. בעל הקרקע

- עיריית שדרות
מינהל מקרקעי ישראל
ואחרים לפי טבלת איזון וחלוקה

7. יוזם ומגיש התכנית-

- הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות

8. עורך הבקשה

- אדר' גיורא שפיר - רשיון מס' 25469
רח' הרב נורוק 10/37 אשקלון
טלפון: 08-6744144 פקס: 08-6744155

9. יחס לתכניות אחרות -

- על תכנית זו חלות כל הוראות תכנית מתאר שדרות 101/02/21, תרשי"צ 4/11/4,
תרשי"צ 102/03/21, ותכניות: 11/03/21, 70/102/03/21,
25/102/03/21 א', 4/101/02/21, 84/101/03/21, 70/מק/2006, 2009/מק/21, 2035/מק/21
2018/מק/21 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.

10. מטרת התכנית

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי ברח' בן יהודה ע"י איחוד וחלוקה בלא הסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה כדלקמן:
 - * שינוי מאזור מלאכה לאזור מסחר.
 - * שינוי מאזור מגורים (לפי תכנית מתאר) לאזור מסחר.
 - * שינוי שצ"פ לאזור מסחרי מיוחד (שוק רוכלים).
 - * שינוי מחניה ציבורית לשצ"פ.
 - * שינוי מאזור שצ"פ לחניה ציבורית.
 - * שינוי שצ"פ לאזור מסחרי.

11. התרים והגבלות

11.1 גישת רכב למגרשים – לא תותר גישת רכב למגרשים בתחום התכנית מכבישים מס' 1 ו-3 למעט הסדרת יציאת רכב לכבישים הנ"ל באישור משרד התחבורה.

12. תכליות ושימושים

12.1 אזור למסחר

- מיועד למסחר בקומת קרקע ולמשרדים בלבד בקומה א'.
במגרשים 11 ו-28 בלבד יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א'.
תותר בנית מבנים בני שתי קומות שגובהן אינו עולה על 10 מ'.
במגרש 200 תותר הקמת מבנה בן קומה אחת בלבד וללא גלריות (כתחנה למוניות).
בקומה ראשונה תותר הקמת גלריות ששטחן יבוא במניין שטחי הבניה.
תותר בניה בקו בנין "0" לכל הכוונים בתאומים הבאים:
1. לא תורשה פתיחת כל פתח (דלת או חלון) לכוון מגרש שכן אלא אם יורחק המבנה 3 מ' לפחות מקו הגבול עם המגרש השכן.
 2. לא תותר פתיחת כנפי דלתות וחלונות כאמור כלפי דרך או שצ"פ או ל"זכות מעבר לציבור".
במקרה בו דלתות תיפתחנה בכיוון לדרך או לשצ"פ או לזכות מעבר לציבור תורחק הדלת עד למצב בו מלוא פתיחתה הינו בגבולות המבנה המוצע.
 3. במקומות המסומנות בתשריט כזכות מעבר לציבור, לא תותר בניה בקומת הקרקע למעט עד לגובה רצפת קומה א' למבנים קיימים בלבד.
 4. יאסרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)).
 5. במגרשים שיעודם שונה לאזור מסחר ובהם שימוש בפועל למלאכה, ע"פ התכנית המאושרת, תחול תקופת מעבר של 5 שנים מיום אישור התכנית לשימוש במסחר.
בתקופת המעבר יותר השימוש למלאכה נקייה ושאינה מזהמת בלבד.
לא תותר תוספת בניה של קומה נוספת אלא בבקשה לשימוש מסחר.
 6. חניה תתוכנן בהתאם לשימוש המבנים בפועל בתחום המגרשים ו/או בהסדר "כופר חניה" עם הרשות המקומית.

אזור מסחרי מיוחד (שוק רוכלים)

אזור המיועד לשוק רוכלים במועדים שיקבעו ע"י הרשות המקומית.
ביתר ימי השבוע ישמש המקום כחניה ציבורית.
לאזור זה יובטחו דרכי גישה לחניה, פריקה, טעינה ולפינוי אשפה ע"פ תכנית המאושרת ע"י כל הגורמים המוסמכים. מערך החניה ודרכי הגישה יאושר ע"י משרד התחבורה.
יאסרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)).

דרכים

רוחב וקווי בנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
כמו כן יותרן מעבר לכלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גינות, תאורה, רמזורים, עצים וכיו"ב.

חניה ציבורית

מיועדת לשטחים עבור מקומות חניה לציבור.
תכנית החניה תאושר ע"י משרד התחבורה ויובטח כי תהיה ברמת גימור גבוהה משולבת בגינות ונטיעות, תהיה בה תאורה ויוקצו בה מקומות חניה לנכים.

שצ"פ

שטחים פתוחים ובהם יהיו גינות ונטיעות וישולבו בהם שבילים ומשטחים מרוצפים, פרגולות, ספסלים, תאורה וכיו"ב.

13. תנאים למתן התר בניה

התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- 13.1 התרי בניה ינתנו בחתימת בעל הקרקע על הבקשה להתר.
- 13.2 התרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן התר בניה שתכלול תכנית מדידה מפורטת הכוללת את הגדרת בעלות, תשתיות עירוניות וציבוריות לרבות קוי חשמל, בזק וכו'.
- 13.3 לא תוגש בקשה להתר בניה למבנה ללא אישור מוקדם בועדה המקומית של תכנית בינוי למגרש שתכלול דרכי גישה, חניה, מעבר תשתיות, התיחסות לתשתיות עירוניות ופתרון לחניה לרכב לפריקה, טעינה ופינוי אשפה.
למגרשים הפונים לדרך או לחניה יש לצרף תכנית החזית הפונה לרחוב ולהציג פתרון למעבר הולכי רגל, לשילוט, לחומרי גמר וכו'.
- 13.4 החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה הארצי.
הועדה המקומית תהייה רשאית להמיר מקומות חניה בתחום המגרש למקומות חניה צבוריים ע"פ הסדר תשלום שייקבע על ידי הרשות המקומית.
תנאי למתן התר יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה וחניה כאמור, המאושרת ע"י רשויות התמרון של משרד התחבורה.
- 13.5 תנאי להוצאת התר בניה יהיה אישור מיוחד של חברת חשמל בדבר הקרבה המותרת של המבנה המוצע לקווי מתח קיימים.
- 13.6 תכנית פיתוח המגרשים, לרבות פתרון לחניה, פריקה, טעינה, גינון, תאורה, סילוק אשפה וחומרי גמר תהווה חלק מתנאי קבלת ההיתר.
דגש מיוחד ינתן לפתרון נאות לחזיתות המבנים כלפי הרחובות אשר יחוייבו בחיפוי עמיד מסוג אבן טבעית או זכוכית באישור מהנדס העיר.
- 13.7 התרי הבניה יותנו בבדיקה של זיהומי קרקע ובמידת הצורך בהסדרתם, הכל בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- 13.8 חיזוקי מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413 יותה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
א. ההגשת חוות דעת המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 יוני 2008).

14. טבלת זכויות בניה

14.1 מצב קיים

א. תכנית מס' 25/102/03/21 א' - טבלת מגבלות בניה לאזורים

חלקה	יעוד	צבע בתשריט	מס' קומות	אחוזי בניה	קו בנין			הערות
					א	צ	ק	
8	אזור מסחרי מיוחד (שוק רוכלים)	צבע אפור עם פסים אלכסוניים ירוק	1	80%	0	0	0	האיזור כולל דרכי גישה לדוכנים
10,11	אזור מסחרי	צבע אפור מותחם אפור כהה	1	80%	0	4	4	על שטח זה תוכן תוכנית בנין שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה
7	אזור מסחרי	צבע אפור מותחם אפור כהה	1	100%	0	0	0	
14	אזור מלאכה	צבע סגול מותחם בסגול כהה	1	90%	2	5	5	מגנים קיימים טרומי
27	אזור מלאכה	צבע סגול מותחם בסגול כהה	1	90%	2	4	5	מגנים קיימים טרומי
13	שטח ציבורי	צבע ירוק	-	-	-	-	-	כולל שבילים מקלטים וכו'

ב. תכנית מס' 70/102/03/21 הנחיות בניה

אזור מלאכה (מסומן בתשריט בצבע סגול מותחם בסגול כהה) מגרשים מס' 14,15,28 שימושים: סוגי מלאכות אשר יתאימו לאזור מלאכה זה, איחסון ומשרדים.

גובה מירבי: עד 2 קומות עם חובת התקנת מעלית לנכים כולל כל הסידורים הנאותים עבור שטחי המשרדים.

אחוז בניה מירבי: 90% משטח המגרש כולל כל השטחים המקורים (במגרש מס' 28 בקומה אחת ובמגרשים מס' 14,15 בשתי הקומות).

קוי בנין מזעריים:
 א. לחזית דרכים כמסומן בתשריט.
 ב. לצדדים - 1. אפס (0.00) מ' לבניה קיימת.
 2. חמישה (5.00) מ' לבניה חדשה.
 ג. אחורי - 1. אפס (0.00) מ' לבניה קיימת.
 2. חמישה (5.00) מ' לבניה חדשה.

גדרות: גובה מירבי לגדרות יהיה 1.8 מ' ממפלס קרקע סופי.

שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס המועצה ולשביעות רצונו וכן בתיאום עם משרד הבריאות.

חשמל: בהתאם לדרישות חב' החשמל.

הג"א: הבניה תהיה באישור הג"א.

תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חנייה לרכב: בתחום המגרש כולל הבטחת מקומות חנייה לנכים ברוחב מקום וחצי מחניה רגילה.

היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת חוות דעת מהמשרד לאיכות הסביבה, ממשרד הבריאות ולאחר אישור תכנית זאת.

ב. מתן היתר הבניה יהיה מותנה בהריסת המבנה כמסומן בתשריט.

ג. תכנית מס' 2009/מק/21 אזור מסחרי - תחנת מוניות

1. שימוש - מקום הסדרן ומנוחת הנהגים.
2. גובה: קומה אחת 3.50 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה.
3. קווי בנין - 0 (אפס) לכל צד.

קווי בנין	גובה מרבי (מ')	מס' קומות מרבי		תכנית מרבית		סה"כ	הקפי בנייה מרביים למגורש ב- % משטח המגורש								מס' מגורש	אזור
		מתחת לקרקע	מעל לקרקע	לחניון תת קרקעי	למבנה מעל לקרקע		שטח שירות למטרות חניה בלבד	שטח שירות למטרות שאינן חניה			שטח עיקרי					
א	ק						שטח שירות למטרות חניה בלבד	מתחת לקרקע	מתחת לקרקע	שטח לארקה מקורה	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
"ס"ל לכל הכיוונים	10	2	2	80%	100%	375	160	10	5	20		180		10A, 10B, 15 28/1,28/2 ,200-219	מסחר	
	4		1		100%	100						100				
	6		1			80						80		400	מסחר מיוחד שוק רחלים	
														800,801,802	שצ"פ	

הערה: קווי בנין לחניון תת קרקעי יכולים להיות "אפס" באישור הועדה המקומית בתנאי שיובטח אופן נקוד המים והעברת התשתיות.

15. הנחיות כלליות לתשתית

15.1 הוראות כלליות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, והמתקנים ההנדסיים הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב, וניקוז עירונית כאשר הפיתוח יחייב זאת. מרחק הבניה מקו תשתית יהיה כמפורט בחוק התכנון והבניה.

כל המערכות תהיינה תת קרקעיות למעט רשת החשמל.

תחנות טרנספורמציה יבוצעו בתחום המגרשים.

באזור בו עוברים מתקני תשתית שונים יש לבצע תאום מוקדם עם עיריית שדרות כדי למנוע פגיעה בתשתית. חל איסור בניה מעל לקוי תשתית.

15.2 מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, קו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו החשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו החשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פ כל דין.

15.3 טלפון ותקשורת

כל ההזנות תהיינה תת קרקעיות כאמור. במידה ונחוצה למבנה התקנת אנטנה לרדיו ו/או טלוויזיה תותקן לכל המבנה אנטנה אחת בלבד.

15.4 אספקת מים

אספקת מים תהיה באיכות מי שתייה, תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכדו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים לכל מתחם או עסק העלול לזהם את מערכת אספקת המים לשתייה.

15.5 מי נגר עיליים

1. בגבול התוכנית עובר נחל "ניר עם" המהווה עורק ניקוז משני מוסדר במובל סגור
2. מי נגר עיליים בתחום התוכנית ינוקזו בהתאם לתכנית ניקוז שתוגש לאישור מהנדס העיר כתנאי לקבלת התר.

16 כללי

16.1 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. ניתן לאחד מגרשים בעלי אותו יעוד ע"י הגשת תשריט איחוד וחלוקה לועדה המקומית.

16.2 הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16.3 שלבי ביצוע

תחילת עבודות תשתית לא יאוחר מ-10 שנים ממועד אישור התכנית.

17. חתימות

מגיש התכנית:

עיריית שדרות
הועדה המקומית
להכנת תכנית

הועדה המקומית - שדרות

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

הועדה המקומית שדרות

אחרים

עורך התוכנית:

ג'ורא שפיר אדריכל
הרב נחמן
אשקלון 55
אדריכלי 08-6746184

הועדה המחוזית:

הועדה המקומית שדרות:

עיריית שדרות
הועדה המקומית
להכנת תכנית