

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0914879

בניין עיריית שדרות

מחוז

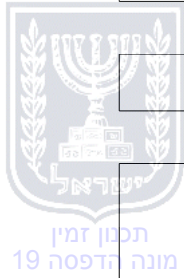
דרום

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 חלה על חלקות 80-81 בגוש 1896, מגרשים ביעוד שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. השטח למבנים ומוסדות ציבור נקבע בתכנית 102 / 03 / 21 (תוקף 1965) והשטח הציבורי הפתוח נקבע בתכנית 16 / 101 / 02 / 21 (תוקף 1989), מסביב לבנייני הציבור שהיו קיימים במגרש המקורי.

כתובת המגרש כיכר הנשיא 1 וניצב עליו בניין העיריה, שבנוי מזה עשרות שנים. העמדת הבניין המגרש אינה מאפשרת תוספת מיגון שנדרש לאור המצב הביטחוני בעיר, וכמו כן, אינה מאפשרת תוספת מעלית לצורך הנגשתו על פי חוק.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש בין מגרש לבנייני ציבור לבין שטחי שצ"פ גובלים, כך שניתן יהיה להוסיף לבניין מיגון ומעלית, ללא שינוי בשטח הקרקע של כל ייעוד וייעוד.

בנוסף, התכנית קובעת קווי בניין למגרש בתצורתו החדשה, מוסיפה שטחי שירות בקומות תת קרקעיות ו-6% שטחים עיקריים לשטח המותר לבנייה מעל הקרקע ומשנה את תכנית הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין עיריית שדרות
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	611-0914879
-------------	-------------

שטח התכנית	0.676 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינאטה X 161380

קואורדינאטה Y 603850

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בין רחובות הרצל ואהבת ישראל בשדרות.

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	ככר הנשיא	1	

שכונה נאות הנשיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1896	מוסדר	חלק		80-81

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
16 /101 /02 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 02 /21 /02 /101 בתחום תכנית זו.	3731		31/12/1989
102 /03 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 02 /21 /02 /101 בתחום תכנית זו.	1194		28/06/1965



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רואי פרידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רואי פרידמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/06/2021	רואי פרידמן	13: 40 30/06/2021		לא

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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, וועדה מקומית שדרות		ועדה מקומית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620222	08-6897108	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620222	08-6897108	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רואי פרידמן		זרתא סטודיו בע"מ	ניר עם	(1)		08-6552956		roy@zarta.co.il
מודד	מודד	יוסף כהן	699		ראשון לציון	(2)	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas-havmed.co.il

(1) כתובת: ניר עם.

(2) כתובת: משה לוי 14 ראשון לציון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 ותוספת זכויות בניה לבניין העירייה בשדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בין מגרש ל-"מבנים ומוסדות ציבור" לבין "שטח ציבורי פתוח" ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62א(א)(1).
2. קביעת קווי בניין בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות בקומות תת קרקעיות לפי סעיף 62א(א)(15).
4. תוספת אחוזי בניה 6% נוספים על המותר בתוכנית קיימת לפי סעיף 62א(א)(9).
5. הגדלת תכסית הקרקע המירבית לפי סעיף 62א(א)(9).
6. קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לעקירה
שטח ציבורי פתוח	2, 3	בלוק עץ/עצים לעקירה
		בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לעקירה
שטח ציבורי פתוח	2	בלוק עץ/עצים לעקירה
שטח ציבורי פתוח	2	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מעבר רגלים ו/או ככרות	342	50.59
שטח לבניין ציבורי	334	49.41
סה"כ	676	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	334.89	49.50
שטח ציבורי פתוח	341.63	50.50
סה"כ	676.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בניין עירייה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר פתיחת חלונות בקו בניין 0 לכיוון השצ"פ. גגות : 1. המבנים יהיו בעלי גגות שטוחים. 2. כל המתקנים שעל הגגות כגון : מתקני מיזוג אוויר, מתקנים סולריים וכו' - יוסתרו ו/או יעוצבו כפי שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. חלונות וחלונות ראווה : יהיו זכוכית ומלבני חלונות מאלומיניום בגוון טיבעי. מעברים מקורים : ייבנו בעמודים מלבניים אדומות וגגות מחומר שקוף באופן חלקי.
ב	חניה החניה תהיה בחניונים ציבוריים סמוכים וכן ברחובות הגובלים בכיכר.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. אזור זה מיועד לגינון ולריצוף ואסורה בו בניה, להוציא את המפורט בהמשך. ב. באזור זה מותר יהיה להקים מעברים מקורים, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים, תאי טלפון, מתקנים שונים, פסלים ואנדרטאות. ג. באזור זה מותר יהיה להעביר קוים של מערכות תשתית הנדסית.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור	335	895			325	1220	100	20	3	0	0	0	0			

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ב. תנאי למתן היתר בנייה למטבח מבשל יהיה אישור משרד הבריאות.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוייה לאתר מוכרז כדין.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.2**תכנית בינוי**

א. בקשה להיתר בניה תכלול:

1. תכנית פיתוח השטח תכלול: חיבור לתשתיות, גינון, קירות תמך, תאורה, ריצוף חוץ מעקות וכו', פתרונות ניקוז בהתאם לסעיף 4.6 לעיל.

2. תכנית לעיצוב אדריכלי, שיכלולו הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

6.3**עתיקות**

בשטחי עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.4**איכות הסביבה**

אשפה ופסולת ממבני הציבור ובתי העסק ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

כריתה או ההעתקה של עצים בוגרים תתבצע באישור פקיד יערות כנ"ל לגבי עצים לשימור.

עצים במגרש המיועדים לשימור, אסורה כל פגיעה בהם. במקרה הצורך, עקירה או העתקה של עץ המסומן לשימור תיעשה בהתאם לפקודת היערות.

6.6**תשתיות**

א. קווי חשמל, טלפון וטלוויזיה יהיו תת קרקעיים ויבוצעו בתיאום ובאישור הרשויות המוסמכות.

ב. קווי הביוב והמים וההתחברות אליהם יבוצעו בהתאם להל"ת ובאישור לשכת הבריאות.

ג. מתקני אשפה יבוצעו באישור לשכת הבריאות.

ד. המקלטים יבוצעו לפי דרישות הג"א.

6.7**שילוט וסימון**

1. לא ייקבע שילוט בגובה שמעל לכרכוב הגג (בגגות שטוחים) או מעל למזחלה (בגגות משופעים).

2. השלטים ייקבעו במקומות שייועדו לכך באישור הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

