

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי: - שדרות

תכנית מיתאר מס' 19/101/02/21

שינוי לתכנית מיתאר מס' 101/02/21 על שינוייה.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מיתאר מס' 19/101/02/21 (השכונה הצפונית - שדרות). (להלן "התכנית")

2. מסמכי התכנית: א. דפי הוראות לתכנית (תקנון)

ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ג. תכנית בינוי בק.מ. 1:1250

3. מקום: מחוז: הדרום.

נפה: אשקלון.

מקום: שכונה צפונית.

הוש: מס' 1895

חלקות: 23, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 99, 105 (חלק).

4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

5. שנת התכנית: 10.832 דונם בקירוב.

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה שדרות ומשרד הבינוי והשיכון.

8. המתכנן: ד. נופר אדריכלים ומתכנני ערים. בלוח 41 ת"א.

9. יתס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המיתאר 101/20/21

10. מטרת התכנית: תכנון איזור מגורים ה' על ידי שינויים ביעודי קרקע של תכניות קודמות. קביעת מהבלות בניה ואיחוד מהרשים.

א. שני איזורי המגורים לאיזור מגורים "ג" (צהוב), בניה רוויה.

ב. איחוד מהרשים 23, 76-81 למגרש אחד ומגרש 99 (חלק) למגרש שני.

ג. דרך משולבת לאורך מהרשים 76 - 79 מצד מזרח ישונה לשטח פרטי פתוח.

ד. דרך משולבת לאורך מגרש 76 ישונה לדרך רגילה בחלקו הדרומי של המגרש ועד ציר דרך מס' 235.

ה. תנאי לקבלת השטח - הסדרת קו ניקוז מתעלה פתוחה למוביל סגור לאורך כל המגרשים בין 76-80 לכביש מתוכנן מס' 4.

ו. שטח דרומי מגרש 99, לשנות יעוד לשטח צהוב משטח ירוק, למעט פס ברוחב 3 מ' לאורך הגדר (קו ביוב קיים).

ז. גבול המגרש כפי שמסומן ב-ת.ב.ע. מס' 45/102/03/21 שטח מזרחי למגרש 127.

ח. הכניסה למגרש 99 תהיה מדרך מס' 1 לתוך שטח הישיבה, וממנה לתוך המגרש הכל בתחום הקו הכחול.

11. היתרים וההגבלות: א. כללי:

1. תכנית בינוי מנחה:

תכנון המבנים יעשה לפי עקרונות תכנית בינוי מנחה שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

2. תכנית לעבודות פיתוח:

חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח בחלק מהבקשה להיתר הבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3. חניה: תתוכנן לפי תקן חניה שדרות ע"י דרישות משרד התחבורה.

4. מקלטים: יתוכננו ע"י תקנות ה"א.

12. הנחיות כלליות לתשתית:
א. חשמל: תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס המועצה במשק תת קרקעי.
ב. תקשורת: תכנית התקשורת, מלפון מלוויה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס המועצה במשק תת קרקעי.
ג. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
ד. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מינהל ההנדסה ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
ה. מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מינהל ההנדסה, מכבי אש, ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
ו. אשפה: יתוכנן בהתאם לדרישות מינהל ההנדסה.
ז. לא תורשה כל בניה על קו תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.
13. הימל השבחה: בהתאם לחוק.
14. חלוקה ורישום: א. חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום.
ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם מועצת שדרות על פי סעיף 26 לחוק זה.
15. שלבים ותנאים מיוחדים: משך הביצוע לא יותר מ-10 שנים, לתחילת הביצוע.
16. אזור מהורים א': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהיה אזור מהורים א'.
- א. מהרשים 99 ו-76 א': המבנים יהיו בודדים. ניכללו 2 ח' מדרגות מקסימום.
מס' הקומות המותר: 3 קומות על קומת עמודים ובה תותר פעילות נוספת כגון: מחסנים, מועדון, לדיירי הבית באישור הועדה המקומית.

המפלס המומלץ לקומת קרקע (עמודים) לבנינים בהתאם לתכנית בינוי.

אחוזי בניה מקסימליים כוללים את כל השטחים המקורים 120% .

קו בנין קדמי - 0
קו בנין אחורי - 3 מ'
קו בנין צדדי - 5 מ'

צפיפות יח"ד לדונם נטו - 13 .

מקלט: בהתאם להוראות ה"א, חניה בתחום המגרש. פידור החלקה בדרך אבן .

תכניות פיתוח: ב-ק.מ. 1:250 יהיו חלק מהתכנון המאושרות. הפיתוח יבוצע בד
בבד עם בנית המבנה.

17. דרכים: תואי רוחב ולכות הדרך יהא כמסומן בתשריט.

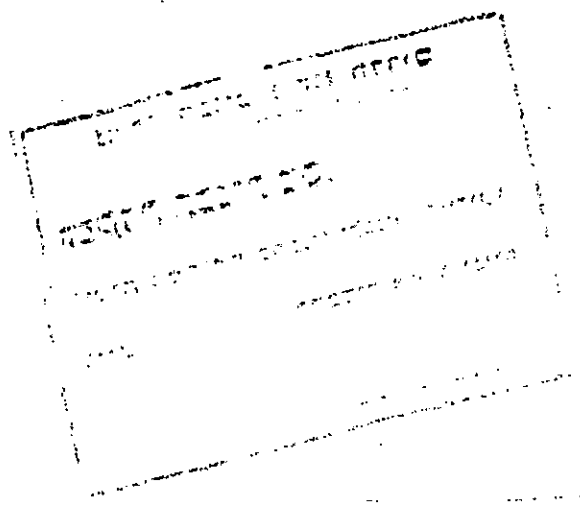
18. שטח פרטי פתוח: א. השטחים המסומנים כשטח פרטי פתוח מיועדים לגישה למגרשים
שאינם צמודים לכביש.

בשטחים אלה לא תותר כל בניה, פרט לעבודות פיתוח המיועדות
להכשרתן כדרכי גישה.

ב. הבעלות על זרכי גישה אלו תהיה לבעל המגרש או משותפת

לבעלי 2 המגרשים שאותם היא משרתת.

17. טבלת שטחים וזכויות בניה:



צפיפות (יחיד לד (נטו)	תכליות מותרות	קו בנין			מס' מקס' אחוזי בניה	מס' מקס' קומות	אחוזי בניה מקס' לקומה	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	מס' יחיד במגרש	סימון בתשריט	אזור
		צדדי	אחורי	קדמי								
13	מגורים	5	3	0	120%	3 ק"מ	40%	4825	76 א'	36	צהוב ג'	מגורים ג'
13	מגורים	5	3	0	120%	3 ק"מ	40%	2800	99 חלק	60	צהוב ג'	מגורים ג'
								950	105 חלק		ירוק תחום ירוק	פרטי פתוח
								2257			אדום	דרכים

חתימות:

הירוקים:

בעל הקרקע:

מחברן: 03-5238... 03-234226-225788

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית:

