

הועדה המוחדרת לתכנון
מתקבל בתאריך 23/6/90

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי
תכנון ובניה (הוראת השעה): התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
תכנית מס' 3/במ/21 המהווה שינוי
לתכנית מתאר שדרות 101/02/21
ותכנית מפורטת מס' 106/03/21

תאריך: 31.07.1990

משרד הפנים מחוז דרום
זוג ילדי ובנו ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
זמסדו תכנית מס. 3/במ/21
הועדה לבניה למגורים (מס. 1)
החליטה ביום 22/7/90 לחסוד את התכנית. הו, P
קיד הודעה לבניה
למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 3/במ/21
הועדה לבניה למגורים (מס. 7)
החליטה ביום 23/6/90 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
קיד הודעה לבניה
למגורים

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מס' 3/במ/21

על תכנית זו חלות הוראות חוק: הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

שינוי לתכנית מתאר שדרות 101/02/21 ותכנית מפורטת מס' 106/03/21.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3/במ/21, אתר לקליטה מואצת ("להלן התכנית").

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת בכתב שבעה דפי הוראות לתכנית ("להלן הוראות התכנית").

ב. תשריט ב- ק.נ.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום: מחוז : הדרום.

נפה : אשקלון.

מקום : שדרות.

גוש : 1881.

חלקות : 2 חלק, 3 חלק, 4, 6 חלק, 7, 8, 9 חלק, 10 חלק, 11,

13 חלק, 19, 20.

4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. שטח התכנית : כ- 307 דונם.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון.

8. המתכנן : משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר שדרות מס' 101/03/21 ותכנית מס' 106/03/21. על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

10. מטרת התכנית.

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.
ב. היקף מספר יח"ד מתוכנן - כ- 750 יח"ד בבניה צמודת קרקע ובניה רוויה.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית חלוקה ע"י הועדה לבניה למגורים.

12. תכליות ושימושים:

12.1 אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום):

12.1.1 באזור זה יותר הקמת מבנים ליחידות דיור צמודות קרקע בבנינים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים וטוריים בני קומה אחת או שתיים (קוטג').

12.1.2 המספר הכולל של יחידות הדיור יקבע על פי תכנית חלוקה מאושרת ע"י הועדה לבניה למגורים.

12.1.3 קווי בנין:

- קו בנין קדמי: כמסומן בתשריט.
- 3.0 מ' ל"דרך משולבת".
- קו בנין צדדי: המרחק בין שני בתים הגובלים זה לצד זה, לא יפחת מ- 3.4 מ' או 0 עם קיר משותף.
- במגרשים שצדם הארוך פונה לכביש (דרך)-קו בנין צדדי יאפשר בית ברוחב 7.30 מ' כמסומן בתשריט.
- קו בנין אחורי: 5.0 מ'.
- קווי בנין למגרשים פינתיים: כמסומן בתשריט.

12.1.4 אחוזי בניה: באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים לרבות מבני עזר, מחסנים, מרתפים, קומות עמודים ומרפסות מקורות למעט מקלט תקני וסככה לרכב מקונסטרוקציה וקרני קלים-בפינת המגרש.

זכויות הבניה המותרים:

- סה"כ שטח בניה מירבי **120** מ"ר ליח"ד.
- כיסוי קרקע מירבי במגרש 90 מ"ר ליח"ד.

- 12.1.5** גובה הבניה: המותר לא יעלה על 2 קומות.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח: 7.0 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע: 8.5 מ'.
- הגובה ימדד ממפלס פני קרקע מתוכננים במרכז המגרש.
- 12.1.6** מבני עזר - לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום החניה אשר תמוקים בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה וקרוי קל, ללא קירות במידות 5.0*3.0 מ'.
- 12.1.7** תותר הקמת מתקנים לצורך אספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגודל עם הרחוב או מעבר ציבורי.

12.2 אזור מגורים ג' מיוחד (מסומן בתשריט-צבע צהוב מותחם באדום):

- 12.2.1** תכליות מותרות - מגורים בלבד. תותר הקמת בניינים בני 3-4 קומות ע"ג קומת הקרקע ללא קומת עמודים. הבניינים יהיו בחתך מדורג עם גגות רעפים. אתר בנייתן של יח"ד דו-מפלסיות בקומה השלישית. בחזית קומת הקרקע אתר הקצאת חצרות צמודות לדירות הקרקע.
- 12.2.2** קווי בנין: קדמי: כמסומן בתשריט או 5.0 מ'.
צדדי: 3.0 מ' או כמסומן בתשריט.
אחורי: 5.0 מ'.
- 12.2.3** אחוזי בניה: - 40% בניה מירבי לקומה ועד 100% סה"כ בכל הקומות.
באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים כולל מבני עזר, מחסנים, מרתפים, מרפסות מקורות וקומות עמודים למעט מקלט תקני.

12.3 אזור לבניני ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה):

- 12.3.1** תכליות מותרות: הקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, בית ספר, בתי כנסת וכדו'.
- 12.3.2** קווי בנין: כמסומן בתשריט, ליד דרך משולבת או ש.צ.פ.: קו בנין 3.0 מ', דאה טבלת בניה-להלן.

12.4 אזור מסחרי (ציון בתשריט - צבע אפור מותחם אפור כהה).

12.4.1 תכליות מותרות: בנית חנויות קמעוניות בלבד.

12.4.2 קווי בנין: 1) בחזית הקדמית: כמסומן בתשריט.
2) צדדי ואחורי: 4.0 מ'.

12.4.3 אחוזי בניה: 40% משטח המגרש הכוללים את כל השטחים המבונים כולל מבני עזר, מחסנים, קומת עמודים למעט מקלט תקני.
כל המבנים למסחר יבנו בקומה אחת בלבד ובגובה מירבי עד 4.0 מ'.

13. מקלטים ציבוריים

- מקלטים ציבוריים יבנו במגרש שיעודו ש.צ.פ. המקלטים יהיו עיליים לשימוש דו-תכליתי לפי הנחיות הג"א. קווי בנין על פי המסומן בתשריט. במקלטים יותרו שימושים ציבוריים כגון: הפעלת כתות גן ילדים, מועדונים, מעונות יום, בתי כנסת, פעולות מתנ"ס וכדומה.

14. חניה:

א. כל החניות על פי תקן חניה - בגבולות המגרש. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריים מחוץ לגבולות המגרש.
ב. תקן החניה על פי הוראות תכנית המתאר שדרות.

15. דרך קיימת (מסומן בתשריט בצבע חום בהיר):
תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.

16. דרך מוצעת (מסומן בתשריט בצבע אדום):
תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

17. "דרך משולבת" (מסומן בתשריט - פסים אדומים אלכסוניים על רקע ירוק):

א. תכליות מותרות: שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות אינון ופינות משחק.

ב. תוואי דרך סופיים יקבע על פי תכנית פיתוח מאושרת.

18. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט - צבע ירוק):

לא תותר כל בניה מלבד הקמת מתקנים לרהוט רחוב, תאורת רחובות וכן והקמת מקלטים ציבוריים. יותר ביצוען של עבודות גינון, הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבורית.

19. שביל ציבורי (מסומן בתשריט - ירוק מותחם ב- 2 קוים אדומים):

לא תותר כל בניה מלבד ביצוע עבודות גינון ופיתוח כגון: דיזופים, הסדרת ניקוז ומעבר קווי תשתית ציבורית.

20. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות.

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סליחת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים לפיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך: 2.0 מ' .
בקו מתח גבוה 22 ק"ו: 5.0 מ' .
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.5 מ' .

ב) אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעית ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22. חלוקת מגרשים

החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

23. טבלת אזורים והנחיות בניה:

קווי בנין	מספר קומות	אחוזי בניה		מספר יח"ד מירבי	שטח מגרש מינימלי (דונם)	יעוד האזור
		קדמי	קרקע			
5	2	3 א 5	90 מ"ר	1	0.170	מגורים א'
5	4	3 א 5	40%	24	2.50	מגורים ב' מיוחד
4	1	4 א 5	40%	-	0.40	מסחרי
4	1	3 א 5	40%	-	1.00	בניני ציבור

24. הפקעות לצרכי ציבור.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 ב' וירשמו על שם המועצה המקומית שדרות על פי סעיף 26 לחוק זה.

25. זמן ביצוע התכנית.

תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מחודש יולי 1992, סיומה לא יאוחר מ- 5 שנים מתחילת הביצוע.

26. תוקף התכנית.

סיום עבודות תשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור שבתכנית, חשב כתחילת ביצוע התכנית.

באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה תיפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע בתחום התכניות יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

25. חתימות:

היוזם:

בעל הקרקע:

משה אורון - אדריכל
בית רסקו - ירושלים 40
בארבע חלקי שד"ה ג' 101
טל. 70968, מיקוד 64895

המתכנן: