

מרחב תכנון מקומי - שדרות

"מגרש בחיטבדן מס' 1"

ת ק נ ו ן ב נ י ן ע ר י ם

מס' 106/03/21

חוק התכנון והמבנה תשכ"ה - 1965

מס' 106/03/21

מרחב תכנון מקומי
מס' 106/03/21

הוקדה התחייבות / שטח נטף
לישיבתה מס' 250

מיום 10.3.80
לחברת התעבורה לעיל

ז"ו נתחל לחברת

תכנית מס' 106/03/21 פורסמה לראש תוקף, בילקום
הפרסומים מס' מיום 20/12/79

מס' 106/03/21

חוק התכנון והמבנה תשכ"ה - 1965

מס' 106/03/21

מרחב תכנון מקומי
מס' 106/03/21

הוקדה התחייבות / שטח נטף
לישיבתה מס' 250

מיום 27.8.79
לחברת התעבורה לעיל

ז"ו נתחל לחברת

תכנית מס' 106/03/21 פורסמה לראש תוקף, בילקום
הפרסומים מס' מיום 20/12/79

המתכננת: עדינה דרבסי, אדריכלית, סל' 716394 - 02

מרחב תכנון מקומי - שדרות

1. השם והחלות: חכנית זאת תקרא תכנית בנין ערים "מגרש בחיסכון מס" 1 שדרות ורחול על שטח המותחם בקו כחול בתשרית המצורף לתכנית זאת ומהווה חלק בלתי ניפרד ממנה. התכנית חלה על: גוש 1881 חלקות 3, 4, 5, 6, 20, 21 בשלמות; חלקות 7, 9, 14, 22, 23, חלקית.
2. שטח התכנית: 255 דונם במקורב.
3. יוזמי התכנית: מינהל מקרקעי ישראל.
4. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
5. המתכנן: עדינה דרבסי - אדריכלית; רח' מאיר נקר 49/16 ירושלים.
6. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית מתאר שדרות מס' 101/02/21, לרבות המפורט בתכנית זאת.
7. מטרת התכנית: פתוח השטח הכלול בתכנית עבור מגורים, מסחר, שטחים לכניני ציבור, שטח ציבורי פתוח והתוויה של דרכים פנימיים בשכונה.
8. רישום והפקעות: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים, שבילים, שטח ציבורי פתוח, שטחים לכניני ציבור, יירשמו על שם הרשות המקומית ויהיו מיועדים להפקעה ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
9. שטח למגורים:
 - 1.9 אזור מגורים "א"
השטח הצבוע בתשרית בצבע צהוב מיועד לאזור מגורים "א", בני קומה 1 או 2 קומות, יחידת דיור אחת לכל מגרש; בניה ס"ה 36 בשתי הקומות יחד ולא יותר מ% 30 בקומת קרקע; שטח המגרש המינימלי יהיה 500 מ"ר כולל חניה.
 - 2.9 אזור מגורים "א" 1
השטח הצבוע בתשרית בצבע צהוב מותחם בצבע כחום מיועד לאזור מגורים "א" 1, בני קומה 1 או 2 קומות, יחידת דיור אחת לכל מגרש; אחוזי בניה 40 בשתי הקומות ולא יותר מ% 30 בקומת קרקע. שטח המגרש המינימלי יהיה 400 מ"ר כולל חניה. יאחר קו בניה אחורי או צדדי (אחד) 0 לצורך בניה בית דו משפחתי, כאשר המגרשים לשתי הדירות יהיו לא פחות מ-800 מ"ר. קווי בניה 0 מחייב תכנית משותפת לשתי יחידות דיור.
 - 3.9 אזור מגורים "א" 2
השטח הצבוע בתשרית בצבע צהוב מותחם ומקווקו בצבע כחום מיועד לאזור מגורים "א" 2, בניה טורית, בני שתי קומות. שטח המגרש המינימלי יהיה 900 מ"ר כולל חניה. 3 יחידות דיור לכל מגרש. אחוזי בניה 45 בשתי הקומות. תכניות מוקדמות בהתאמה עם הרשויות המקומיות.

- 4.9 קווי בניה
קווי הכניה הקידמי המינימלי יהיה 5 מטר לכל אזורי מגורים. קווי בניה צדדיים מינימליים יהיו 3 מטר לגבי אזורי מגורים "א" ו"א"1, קו בניה צדדי 0 יהיה לגבי אזור מגורים "א"2 (כניה סורית). באזור מגורים "א"1 יתאפשר קו בניה צדדי 0 (צד אחד בלבד) לפי שצוין בסעיף 2.9. קו בניה אחורי מינימלי יהיה 5 מטר לגבי כל אזורי מגורים. יתאפשר קו בניה אחורי 0 באזור מגורים "א"1 לפי שצוין בסעיף 2.9.
- 5.9 בניה על עמודים
לא תותר בניה על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים עם חומרי הבניה של החזיתות.
- 6.9 מתקנים על הגג
כל מתקן על הגג לא יבלוט מעל גובה המקסימלי של הבניין המותר, פרט לאנטנה לטלוויזיה. מתקני דודי שמש יהיו משולבים עם שיפוע הגג או מוסתרים על ידי אלמנט ארכיטקטוני מתאים.
- 7.9 מתקני אשפה
מתקני אשפה יהיו דו-משפחתיים (כפולים) באזור מגורים "א" ו "א"1, באזור מגורים "א"2 יהיו כפולים או סוריים.
10. שטח למסחר:
השטח הצבוע אפור מותחם בצבע סגול, בס"ה 0.5 דונם, מיועד למסחר ותותר בניה על קומה אחת; אחוז בניה 40% ס"ה, בהתאם לתכנית כינוי באישור הרשות המקומית.
11. שטח לבנייני ציבור:
השטח הצבוע בצבע חום בהיר ומותחם בהם כהה מיועד לבניית בנייני ציבור בהתאם לתכנית בנין ערים מפורטת שתוגש לאישור וועדות התכנון.
12. שטח ציבורי פתוח:
השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר מיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים. השימושים לשטחים אלו הם: גינות, מעברים להולכי רגל, מגרשים למשחקי ילדים.
13. דרכים:
השטחים הצבועים בצבע אדום מיועדים לדרכים ומדרכות כאשר חומרים ורוחב במצוין בתשריט.
14. חניה
הוועדה המקומית לא תוציא היתרי בניה בתחום חכנית זאת כל עוד לא תוכסה חניה מספקת כתחום המגרש, פרט למגרש המיועד למסחר.
15. שרותים עירוניים:
כל השרותים העירוניים (אספקת מים, ביוב, ניקוז, הוצעת אשפה וכו') יבוצעו ע"י הרשות המקומית לשכיעות רצון משרד הבריאות.

16. טבלה מסכמת:

האזור וסמונו	מס' מרשים	שטח מנימלי	מקסימלי 2 קומות	מקסימלי לקומת קרקע	מס' מקסימלי קומות	מס' יחידות דיור	רווחים מינימליים	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים "א" (צהוב)	101	500	36	30	2	1	5	3	5	5
מגורים "א"1 (צהוב)	122	400	40	30	2	1	5	3	5	5
מגורים "א"2 (צהוב)	8	900	45	30	2	3	5	0	5	5
מסחר (אפור)	1	500	40		1		5	3	5	5
מותחם סגול										
בניני ציבור										
חום כהיר מותחם										
חום כהה		1.000								
ציבורי פתוח										
ירוק כהיר										
דרכים (אדום)										

הבניה אסורה, פרט למתקני גן, שרותים ומקלס ציבורי כמצוין בחשרים

הערות: (1) באזור מגורים "א"1 הרווחים הצדדי או האחורי 0 מתיחסים למגורים דו-משפחתיים בלבד כפי שצוין בסעיף 2.9.

(2) באזורי מגורים חורשה בנייה של מבנה עזר, צמוד למבנה הראשי, בשיעור מקסימלי של 5% משטח הבנין הראשי ולא יותר מ 8 מ"ר.

17. בנייה בקרבת רשת חשמל:

- א. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.
- ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- ג. בקרבת קווי חשמל, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין החוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.
- מרחק הקיצוני מ' 2.00 מציר הקו
- מ' 2.25
- קו חשמל
- קו חשמל, מתח גבוה עד 33 קו' מ' 5.00 מ' 6.50
- קו חשמל מתח עליון 150 - 110 קו' מ' 9.50 מ' 13.00

חתימת היוזם

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת המתכננת

עדינה דרבסי - אד'