

תאריך: 7.10.84

מרחב תכנון מקומי שדרות - מחוז הדרום

שינוי לתכנית מתאר מקומית

שדרות - השכונה הצפונית

1. שם ותחולה:

תכנית זו תיקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית" (להלן "התכנית") ותחול על השטחים המותחמים בקו כחול רצוף כמסומן בתשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט") ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף.

3. שטח התכנית:

שטח התכנית - 427 דונם בקירוב.

4. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גוש 1894, חלקות מס' 53-39, 56-55
גוש 1895, חלקות מס' 23-5, 42-25, 101, 104, 110-108
חלק מגוש 1882

5. יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון הועדה המקומית לתכנון ובניה - שדרות

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

7. מטרות התכנית:

תכנון השטח לשם פיתוח השכונה כאזור מגורים לבניה עצמית ("בנה ביתך") ביחידות חד-משפחתיות ודו-משפחתיות על ידי:

א. חלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתכנית ליצירת תוספת חלקות בגודל מתאים לבניה עצמית כנ"ל.

ב. הגדרת שטח למבני ציבור, לצורך מימוש פונקציות חינוכיות ותרבותיות (מועדונים, בית ספר, גן ילדים, מתקני ספורט) ושטחים ציבוריים פתוחים אשר ישרתו את כלל השכונה.

ג. התוויית דרכים חדשות בתיאום עם מערכת דרכים קיימת.

ד. שינוי יעוד מאזור ספורט לאזור מגורים א' ויעדים נוספים.

8. רשימת האזורים והשימושים:
א. אזור מגורים:

- (1) מסומן בחשרים בצבע כחום ומיועד לבניה עצמית למגורים במבנים חד-משפחתיים (במגרשים שגודלם לפחות 450 מ"ר) או דו-משפחתיים (במגרשים שגודלם לפחות 750 מ"ר) בקומה אחת או בשתי קומות (קוטג') עד 8.40 מ'.
- (2) שטח בניה מותר יהיה 40% בקומה אחת ו-40% בשתי קומות.
- (3) קווי הבנין יהיו: קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 3 מ'.
- (4) רוחב חזית מינימלית למגרש יהיה 18 מ'.
- (5) מקלטים וחניות יהיו בתחום המגרש. גודל סככה לחניה יהיה עד 20 מ"ר לכל יחידה בקו בנין 1.5 מ' מהחזית ו-0 מגבול. מגרש צדדי עם השכן.
- (6) חותר במגרש הקמת מבנה עזר ששטחו עד 12 מ"ר לכל יחידה, בקו בנין 0 מגבול מגרש צדדי ואחורי.

ב. אזור למבני ציבור:

- (1) מסומן בחשרים בצבע חום מותחם בחום כהה ומיועד לבניה מבני ציבור שונים למסרות חינוך, חרבות, מסחר וכד' למתקני ספורט ולשטחים ציבוריים פתוחים ביניהם הכל בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שאושרה ע"י הוועדה המקומית לחוק.
- (2) גובה המבנים באזור זה יהיה עד 2 קומות, 40% בניה לקומה.

ג. דרכים:

- (1) דרך קיימת או מאושרת מסומנת בחשרים בצבע חום; דרך מוצעת מסומנת בצבע אדום.
- (2) תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בחשרים.
- (3) הדרכים חירשמה בבעלות על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

ד. שבילים:

- (1) מסומנים בחשרים בצבע ירוק. מותחם בקו אדום.
- (2) רוחב השבילים לפחות 6 מ', "דרך משולבת" וירשמו על שם הרשות המקומית.
- (3) שבילים להולכי רגל יהיו ברוחב 3 מ' לפחות והם ירשמו על שם הרשות המקומית.

ה. שטח ציבורי פתוח:

מסומן בחשרים בצבע ירוק ומיועד לנטיעות נוי וייעור ופיתוח גנים ציבוריים ושטחי משחק.

9. יחס ותכנית לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, לגבי השטחים הכלולים בה:

א. שינוי לתכנית שיכון צבורי שדרות מס' 102/03/21, שאושרה בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים ב-23.12.70.

ב. שינוי לתכנית מתאר שדרות מס' 101/02/21 שפורסמה למתן חוקף בולקום הפרסומים.
ג. תכנית זו מבטלת כל התכניות המפורטות הקודמות החלות על השטח אם יש סתירה בין שתי התכניות.

10. בריאות הציבור:

לא תאושר בניה נוספת בלי חיאות בעיות ניקוז, ביוב, הספקת מים, סילוק אשפה ומתקני מברואה עם מהנדס הרשות המקומית לשביעות רצונו ובאישור משרד הבריאות ובאי כוחו.

11. הערות הועדה:

12. חתימות:

תאריך

חתימה

קוזם התכנית: חברת "עמיגור"

הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : גדעון שריג אדריכלות גוף תכנון עירוני

משרד הבינוי והשיכון
ממונה הנגב

מועצה מקומית שדרות

אושר בועדה המקומית לתכנון ובניה

במספר 20/2/84

2.10.84

טבלת אזוריים ושימושים

תערוה	תכליות מותרות	קו בניד מינמלי			% בנייה מקסימלי של כל הקומות	מס' מקסימלי של הקומות	% בנייה מקסימלי לקומה	שטח מינמלי של המגרש במ"ר	מס' המגרש	צירוף כחשיט	אזור	
		אחורי	צדדי	קדמי								
	מגורים	3	3	5	40	2	40	450 לחד משפחתי 750 לדר משפחתי		צבע כחוס	מגורים א'	א.
	חניד, חרכות	3	3	3	80	2	40			צבע חוס מוחוס כחוס כחה	מבני צבור	ב.
	דרך לרכב									דרך מוצעה צבע אדוס	דרכים	ג.
	דרך משלבת 66' ולהולכי רגל 3 מ'								שביל חולכי רגל ירוק חחוס באדוס.שביל רכב ירוק,קוים אלכסוניים אדומים		שבילים	ד.
	נטיעות נוי וייצור פחות גנים ציבוריים ושטחי משחק									צבע ירוק	שטח ציבורי פחות	ה.

מרחב תכנון מקומי שדרות - מחוז הדרום

תנאים למתן היתר בניה

1. תנאים אלו נספחים ל"תכנית ב.ע. מפורסמת מס' ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

שדרות השכונה הצפונית"

2. מגבלות הבניה:

במגרש שגודלו עד 750 מ"ר תותר הקמת יחידת מגורים אחד בלבד. במגרש שגודלו 750 מ"ר ומעלה תותר הקמת מבנה דו משפחתי. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות (קוטג') ובמרווחים מינימליים של 5 מ' מקו מגרש קדמי, 3 מ' מקו מגרש צדדי ו-3 מ' מקו מגרש אחורי.

3. אחוזי בניה:

אחוזי בניה מקסימליים המותרים יהיו עד 40% משטח המגרש אם הבניה בקומה אחת ועד 40% משטח המגרש אם הבניה בשתי קומות. בשום מקרה לא יחרוג סה"כ שטח הבניה מעבר ל-40% משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה האופקית של קו הבניה החיצוניים על פני המגרש.

4. עיצוב אריכטקטוני ופיתוח השטח:

א. בתכנית ההגשה יש לציין חמרי גמר של הקירנות החיצוניים והגג, מיקום וחמרי גמר של הגדרות, המעקות, מיקום אשפה ומחנקי ייבוש כביסה, מיקום וחמרי גמר של מחסן וחניה וכיו"ב.

ב. גובה מקסימלי לגדר יהיה עד 1.50 מ' בחזית ועד 2.00 מ' בגבול מגרש צדדי ואחורי. הגדרות יהיו מבניה נקיה בבלוקים, בטון או אבן לשביעות רצון הועדה, או סבכות מעץ או מתכת. לא תותר בחזית התקנת גדר רשת.

ג. פחי אשפה יוסתרו מהרחוב באמצעות קיר מתאים או בתוך עמדה בנויה וימוקמו בצורה שתאפשר שליפה נוחה של הפחים מכיוון הרחוב.

ד. ניקוז-מגרש יהיה לכיוון הרחוב בלבד או לשטח ציבורי שאינו מיועד לבניה ולא יותר ניקוז למגרשים גובלים.

5. מקלטים

א. מקלט על קרקעי יבנה אך ורק בתחומי קווי הבניה המותרים כמפורט בסעיף 2 לעיל.
ב. הועדה רשאית להחיר בניה מקלט תת-קרקעי במרווח בניה צדדי אחד בלבד, בתנאי שהמקלט תת-קרקעי מלא, ללא בניה על - קרקעית בתחום המרווח הצדדי והכניסה אליו דרך הבנין עצמו.

ג. תותר הקמת מקלט משותף לשני מגרשים בתנאי שתובטח בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר לשכך.

6. חניות

- א. חניה בנויה (חומה ע"י קירות ותקרה) תותר אך ורק בתחומי הבניה המפורטים בסעיף 2 לעיל ותיכלל בחישוב אחוזי הבניה.
- ב. סככה לחניה (שאינה חומה ע"י קירות הגבוהים מ-1.50 מ') תהיה בשטח של עד 20 מ"ר ברוטו ובקו' בנין מינימליים 1.50 מגבול מגרש קדמי ו-0 מ' מגבול מגרש צדדי או אחורי.

7. מחסנים ומבני עזר

- לכל יחידה תותר הקמת מחסן בשטח עד 12 מ"ר ברוטו בקו' בנין 0 מגבול מגרש צדדי ואחורי. מיקום המחסן וחמרי הבניה יצוינו בתכנית ההגשה ויקבלו אישור הועדה.

8. הנחיות כלליות

- א. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה להיתר עונה על המגבלות והחנאים שפורטו בהקנון ובחנאים אלו כאשר:
 - 1) בתכנית הבניה והפיתוח אין פתרון לשירותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, כולל גבהים והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשירותים ההנדסיים העירוניים בתוך המגרש או מחוצה לו או שהפתרון לנ"ל אינו תואם את דרישות מהנדס המועצה.
- 2) העיצוב הארכיטקטוני ו/או השימוש בחמרים אינו משהלב עם הרמה הנדרשת לאזור זה לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.
- ב. מהנדס המועצה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לחייב - אם הדבר דרוש לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי חכנון ו/או סופוגרפיה, מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשית תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בחנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווח הבניה.

משרד החיים

חוק התכנון והתניה תשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב הכפר סקני
 הכניה 12/101/02/24
 הועדה המקומית/מנהל נכח
 ביטוחה כס' 122
 מיום 2.12.84
 לחתימת המנהל/לש
 י"ד הועדה המקומית

מנהל מחוז הדרום

משרד החיים

חוק התכנון והתניה תשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב הכפר סקני
 הכניה 12/101/02/24
 הועדה המקומית/מנהל נכח
 ביטוחה כס' 294
 מיום 16.5.83
 לחתימת המנהל/לש
 י"ד הועדה המקומית

מנהל מחוז הדרום

הכניה 12/101/02/24
 הפרסומים 2584
 מיום 2.12.84
 חתימת המנהל/לש

הכניה 12/101/02/24
 הפרסומים 3059
 מיום 16.5.83
 חתימת המנהל/לש