

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית

10-05-1998

מחוז הדרום

מבוא

התכנית המוצעת מסדירה את ההתאמה בין זכויות הבניה לפי קוי הבנין של המגרש לבין זכויות הבניה לפי אחוזי הבניה.

התכנית המוצעת מציינת אפשרות בניה של 150 מ"ר במגרש המסחרי תוך התיחסות לצרכי השטח למקומות חניה נדרשים.

השטח הנ"ל מתאים להקמת מרכזון מסחרי של חנות אחת גדולה או לחילופין 3-4 חנויות קטנות / בינוניות הכוללות שטחי שרות לאחסנה.

מס' החניות הוא כ- 7 מקומות בתוך המגרש ובנוסף מקום למתקן אשפה. לתכנית ההגשה יש נספח בינוי ופיתוח ב: 1:500 לפתרון החניה לרכב.

קוי הבנין הם מזעריים דוגמת קוי בנין צדדיים שאושרו בול"ל לתכנית הנ"ל.

משה אורון

משרד המבנים מחוז הדרום
חוק המבנים והתכנון תשנ"ה-1965

מס' תכנית: 2/49/98

ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/4/98 לאשר את התכנית.

סג"ל לתכנון

מס' תכנית: 2/49/98
מס' תכנית: 4651

מס' תכנית: 2/6/98

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שדרות
תכנית מפורטת מס' 2/109/03/21 שינוי לתכנית 21 /במ/ 3

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/109/03/21 שינוי לתכנית מס' 21 /במ/ 3. "להלן התכנית".

2. מסמכי התכנית:

א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית : 5 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט).

3. מקום:

מחוז :	הדרום
נפה :	אשקלון
מקום :	שדרות
גוש :	1881
חלקה :	6

4. גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. שטח התכנית:

0.665 דונם

6. יוזם התכנית:

משרד הביונוי והשיכון.

7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

8. המתכנן:

משה אורון - אדריכל

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכנית מס' 21 / במ / 3 בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית:

שינויים בזכויות הבניה בשטח המסחרי.

11. תנאים למתן חיתר בניה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן חיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

12. תכליות ושימושים:

אזור מסחרי:

תכליות מותרות = בנית חנויות קמעוניות בלבד.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יבוצעו עפ"י ההוראות הבאות:

א. מערכות מים - יבוצעו כתאום עם מהנדס המועצה ובהנחיתו.

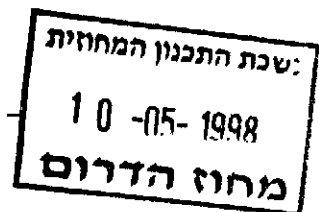
ב. ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת והחדשה אשרת תציג פתרון משביע רצון לאיסוף טיהור וסילוק שפכים תעשייתיים וביתיים באישור הרשויות המוסמכות ועל פי הוראותיהם.

ג. ניקוז - מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע באם טיבה ומיקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד להבטחת ניקוז. בהיתר הבניה יאושרו תנאי טיפול נאותים לניקוז קרקע זו.

ד. חשמל - מעבר קוים ומיקום עמודי חשמל יהיו בהתאם להנחיות והוראות חב' חשמל ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

- לא ינתן חיתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן חיתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך - 2 מ' בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מ'.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.



- קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

ה. מערכות תקשורת - קוי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס המועצה ובאישורו חב' בזק ומשרד התקשורת.

14. חניה:

בשטח התכנית, החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי לחוק התכנון והבניה.

15. חלוקה ורישום:

יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

16. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם רשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

17. זמן ביצוע התכנית:

תוך 3 שנים מאישור התכנית בוועדה המחוזית.

שכת התכנון המחוזית
10-05-1998
מחוז הדרום
קו"י

18. טבלת זכויות ומגבלות בניה.

מצב קיים.

יעוד האזור	שטח מגרש מינימלי (דונם)	מספר יח"ד מירבי	אחוז בניה		מספר קומות	קו"י		
			קרקע	סה"כ מירבי		א	צ	ק
מסחרי	0.40	-	40 %	40 %	1	4	4	5

מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	זכויות בניה לקומה			סה"כ תכנית מרבית % מ"ר	מס' קומות	סה"כ בקומות	קו"י בנין			
			מיקום	מטרות עיקריות	מטרות שרות							
						% / מ"ר			% / מ"ר	% מ"ר		
											א	צ
מסחרי	500	0.529	מעל הקרקע	124 מ"ר	26 מ"ר	150 (*) מ"ר	150 מ"ר	1	150 מ"ר	12	2.5	3

(*) 150 מ"ר הכוללים את כל השטחים המבונים כולל מבני עזר, מחסנים קומות עמודים. כל המבנים למסחר יבנו בקומה אחת בלבד ובגובה מירבי עד 4 מ'.

שכת התכנון המחוזית
27-05-1998
מחוז הדרום

- 6 -

16. חתימות

שכת התכנון המחוזית
10-05-1998
מחוז הדרום

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום
27-498

יוזם התכנית

בעל הקרקע

משה אורון
אדריכל מתכנן ערים
רשיון מס' 9860

07-234722

המתכנן: משה אורון - אדריכל ובונה ערים
בנין דסקו חדר 4 באר - שבע . טל/פקס