

העתק משרדי

תכנית מפורטת מס' 111/03/21

דף 1 מתוך 7 דפים

לשכת התכנון המחוזית

15-02-1998

מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת מס' 111/03/21

שינוי לתכנית מס' 101/02/21

102/03/21 תרשיץ

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' 111/03/21
הוצעה המחלטה להסגור את תחום החליטה
ביום 2/2/98
סגור את התכנית.
הועדה המחוזית
סגור את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס.
מס' 111/03/21
הודעה על אישור תכנית מס.
מס' 111/03/21
מיום 8/3/98

תאריך: אפריל 97

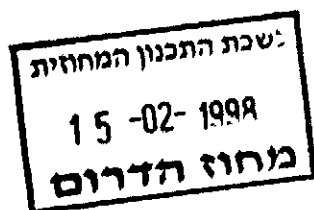
11.9.97

12.10.97 (להפקדה)

12.2.97 (למתן תוקף)

תכנית מפורטת מס' 111/03/21

דף 2 מתוך 7 דפים



מבוא

תכנית זו מובאת כדי להציע שינויים תכנוניים לתכנית הקיימת, במגמה לאפשר הקמת מבנה מסחר ומשרדים כחלק אינטגרלי מפיתוח הרחוב הראשי המסחרי של שדרות. כמו כן התכנית קובעת עקרונות בינוי אשר יבטיחו את הופעתו הנאה של המבנה כחלק מביסוס עקרונות הבינוי האורבנים של העיר שדרות. בהתאם לכך, מוצעים השינויים המפורטים להלן.

תכנית מפורטת מס' 111/03/21
דף 3 מתוך 7 דפים

לשכת התכנון המחוזית
15-02-1998
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שדרות

תקנון

תכנית מפורטת מס' 111/03/21
שינוי לתכנית מס' 101/02/21
ותכנית מס' 102/03/21 (תרש"צ)

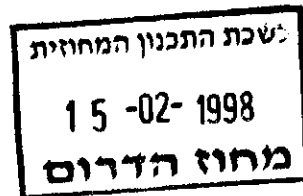
מחוז :	הדרום
נפה :	אשקלון
מקום :	שדרות רח' הגופר.
גוש :	1899
חלקה :	125
בעל הקרקע :	ש.פ. מהנגב בע"מ, מבני תעשייה, פרץ מאיר.
יזום התכנית :	ש.פ. מהנגב בע"מ.
מתכנן :	אליקים אדריכלים בע"מ.
שטח התכנית :	1.47 דונם.

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 111/03/21 שינוי לתכנית מס' 101/02/21 ותכנית 102/03/21 (תרש"צ) (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית :
2.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן תקנון התכנית).
2.2 תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).
2.3 תכנית בינוי מחייבת בקני"מ 1:250 (להלן נספח בינוי).
המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח מסחרי ע"י שינוי ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.



תכנית מפורטת מס' 111/03/21
דף 4 מתוך 7 דפים

5. יחס לתכניות קיימות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 101/02/21 ותכנית 102/03/21 (תרש"צ) בתחום גבולות הקו הכחול.

6. תכליות ושימושים:
- 6.1 בשטח מסחרי יותרו התכליות הבאות:
- א. מסחר לכל סוגיו לרבות מסחר קמעוני וסיטונאי.
 - ב. מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחות, בתי בידור.
 - ג. משרדים לכל סוגיהם.
 - ד. בתי עסק לכל סוגיו.
- 6.2 בשטח לדרך יותרו התכליות הבאות:
- שטחי דרכים קיימות או מוצעות הכוללות זכויות דרך כמצויין בתשריט.
- 6.3 בשטח עם זכות מעבר לציבור.
- א. לא תותר הקמת כל מבנה או עצם בתחום שטח זה.
 - ב. על שטח זה תרשם זכות מעבר לציבור בספרי מקרקעין.
7. הנחיות בניה:
- 7.1 בתחום התכנית תותר הקמת שלושה מבנים נפרדים כמפורט בנספח הבינוי. מבנים א' ב' ו- ג'. הועדה המקומית מוסמכת לתת היתר בנייה על פי בקשה אשר תוגש על ידי מי מבעלי השטח ו/או יחידת משנה בבית משותף, להקמת כל מבנה כאמור, בנפרד מיתר המבנים והכל בהתאם לתקנות 2 עד 2 ג' רבתי לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
- היה ותוגש לוועדה המקומית בקשה להקמת מבנה כלשהו, בנפרד מיתר המבנים, כי אז יבדק קיומם של תנאי הבינוי, החניה, התשתית ויתר התנאים שעל פי תכנית זו, לגבי אותו מבנה כשלעצמו, בנפרד מייתר המבנים.
- 7.2 עיצוב החזיתות ושילוב בין המבנים יהיו לשביעות רצונו של מהנדס העיר או המוסמך מטעמו.
- 7.3 יובטחו התנאים לשילוב ארכיטקטוני נאה ו/או הסתרת מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג, חדרי מכונות וכד'. כל זאת על פי שיקול דעתו של מהנדס העיר או המוסמך מטעמו.
- 7.4 חומרי גמר בחזיתות יהיו מחומרים בני קיימא ובעלי תו תקן.

תכנית מפורטת מס' 111/03/21
דף 5 מתוך 7 דפים

7.5 גובהם המירבי של המבנים יהיה כ - 23 מ' לא כולל מתקנים
טכניים והנדסיים על הגג. גובה המבנה ימדד מהנקודה הגבוהה
ביותר באבן השפה לאורך המגרש ברחוב הגופר.
7.6 טבלת שימושים ומגבלות בניה :

7.6.1 מצב קיים

יעוד	מס' חלקה	שטח חלקה	% בניה	גובה	קו בנין		
					קדמי	צדדי	אחורי
מלאכה ותעשייה	125	1250	----	עד 15 מ'	5.0	---	---
דרך							

7.8.2 מצב מוצע

יעוד	מס' חלקה	סה"כ שטח חלקה	מבנה	בניה במ"ר לכל הקומות				מס' קומות	קווי בניין			תכנית	
				מטרות עיקריות		מטרות שרות			סה"כ	קדמי	צדדי		אחורי
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
שטח מסחרי	125	1250	א	249 מ"ר		57 מ"ר		ק.ק. + 6 קומות	כמסומן בתשריט	אפס בתנאי בניה של קיר אטום	כמסומן בתשריט	תכנית בניה על כל החלקה	
			ב	2512 מ"ר		573 מ"ר							
			ג	2663 מ"ר		605 מ"ר							
דרך													

תכנית מפורטת מס' 111/03/21

דף מס' 6 מתוך 7

8. תשתיות:

- 8.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מצוקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
- 8.2 עסקים בהם קיים פוצנציאל לזיהום מערכת אספקת מים יותקנו אמצעי מניעת זרימת מים חוזרת בכל אזור לחץ מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים לפני איכלוס המבנה.

9. חשמל:

- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים:
- 9.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה המפורטים, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

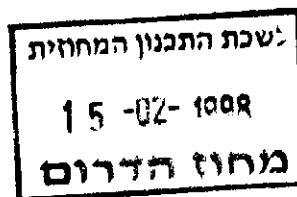
- 9.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

10. חניה:

תקן החניה יהיה לפי תקן חניה ארצי.

11. עתיקות:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות.



תכנית מפורטת מס' 111/03/21
דף 7 מתוך 7 דפים

12. תנאים למתן היתר בניה: התרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ועל פי נספח הבינוי מחייב.
- 12.1 תוכן תכנית מדידה של השטח בקני"מ 1:250 בציון גבולות המגרש וכל הפרטים הנדרשים על פי תקנה 4 שבחוק התכנון והבניה.
- 12.2 יובטח הסדר חניה כמפורט בסעיף 10 דלעיל.
- 12.3 לא יוצא היתר בניה למבנה ג אלא לאחר שתובטח דרך גישה אל המבנה להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית או המוסמך מטעמו.
- 12.4 יובטחו כל הסדרי הבטיחות הדרושים לפי כל דין.
- 12.5 לא יוצא היתר בניה אלא אם כן קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, לפסולת מוצקה ומערכת אספקת המים תהייה מוגנת מזרימה חוזרת ע"פ דרישות משרד הבריאות.
- 12.6 היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית מפורטת להיתר בניה (סניטרית ואדריכלית) שתאושר ע"י משרד הבריאות.

13. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

14. חתימות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה המקומית לתכנון ובניה
שדרות
תכנית מפורטת מס'
הועדה המקומית בישיבה בל.....
מיום..... להמליץ
בפני הועדה המחוזית ל..... את התכנית
מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית:

המתכנן:

יוזם התכנית:

12.2.98

ש.פ. מקובל בע"מ