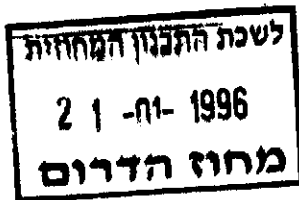


משרד



1

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

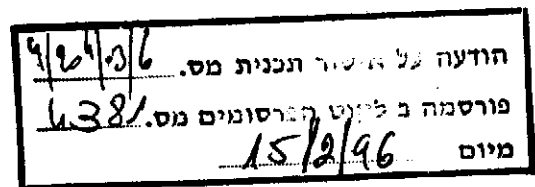
תכנית מפורטת מס' 4/204/03/6

שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/204/03/7

מושב שחר

הוראות התכנית

מרץ 1995
דצמבר 1994
נובמבר 1994



מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שקמים"
מושב שחר

מבוא ודברי הסבר לתכנית .1

שחר הוא מושב עובדים הנמצא בחבל לכיש בתחום מ.א. לכיש. במושב ישנן 80 חלקות חקלאיות ועוד מספר משפחות של בעלי מקצוע. מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ- 80 יחידות מגורים בשטח של כ- 0.5 דונם, לפחות, וזאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים של בעלי מקצוע, של שטחים עודפים במרכז ושל שטח חקלאי לא מעובד.

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבני צבור באזור המרכז, בהתאם להתפתחותו של היישוב.

2. המקום:

- 2.1 מחוז : הדרום
 2.2 נפה : באר-שבע
 2.3 מועצה : מ.א. לכיש
 2.4 המקום : מושב שחר
 2.5 גוש : 3090 , 3091
 2.6 שטח התכנית : כ - 93 דונם
 2.7 היזום : מושב שחר, ר.ב. לכיש חזם מיקוד 78335
 (סל' מזכירות 748473, בית 748916-07)
 2.8 המתכנן : אדריכל שלמה עמית
 מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
 סל' - פקס 416733 07-413073
- 2.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/204/03/6
 שינוי לתכנית מפורטת 2/204/03/6, מושב שחר.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקרמ 1:2500, 1:10,000, 1:100,000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט)

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

6. יחס לתכניות אחרות:

כל הוראות תכנית מפורטת 2/204/03/6 נשארות בתוקף, מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתרי בנייה:

- 8.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 8.2 לא יוצאו היתרי בנייה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת לביו, שתכלול חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

~~הועדה המקומית לתכנון ולבניה~~

~~"ש.ק.מ.ב."~~

~~דאר נע שקמים, מיקוד 835~~

~~טל. 08-584665, 08-583501~~

~~פקס. 08-501679~~

תכליות ושימושים:

9.

9.1 אזור מגורים א'

- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- 9.12 **חישוב שטחים ואחוזי בנייה** - חישוב שטחים ואחוזי בנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה התשכ"ב 1992.
- מותר להקים למטרות שרות מקלט/ממד, קומת עמודים, סככה לרכב, מבנה עזר, מרתף.
- א. מקלט או ממד עפ"י דרישות ואישור הגיא, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. סככת חנייה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- ג. מבנה עזר - המבנה יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין אפס. גובה נטו - 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע, גובה נטו ממוצע - 2.50 מ'.
- 9.13 גובה הבנין עם גג שטוח - עד 7.5 מ', ועם גג רעפים - עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- 9.14 יותר מעבר קוי תשתית צבוריים: לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת באם ידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי התשתית לטפל בתשתית.

9.2 שטח לבניני צבור:

מיועד למבני חינוך, דת, תרבות וספורט. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

9.3 שטח למסחר:

מיועד למבני מסחר, כגון צרכניה ושרותים אחרים. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

9.4 שטח צבורי פתוח:

תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הפרט, גנים ושטחי נוי לנופש, שטחים למערכות תשתית, לניקוז, שבילים, מקלטים צבוריים לפי הנחיות הגיא (לשימושים דו תכליתיים).

חנייה:

9. א.

החנייה תהייה בתחום המגרש, בהתאם לתקנות "מקומות חנייה התשמ"ג 1983"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ש"ק י"ג

דאר נע שקמים, מיקוד 79

טל. 08-583501

פקס. 08-583501

טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע - מושב שחר

חיוסוד	מגרש מס'	שטח מגרש מינימלי מ"ר	מיקום	זכויות בנייה			תכנית מירבית %	מס' יחיד במגרש	מס' קומות מירבי	קווי בנין	
				למטרות עקרויות %	למטרות שרות %	סה"כ %				צדדי	קדמי (3)
מגורים א'	278-201	500	מעל הקרקע	(1) 35%	(2) 12%	47%	35%	1	2	3	4
	(78 יחידים) מגרשים		מתחת לוקע								
בנין צבור	א' 84		מעל הקרקע	40%	5%	45%	40%		2		
	א' 85 א' 108		מתחת לוקע								
מסחר	ב' 84		מעל הקרקע מתחת לוקע	30%	5%	35%	35%		2		

העמית:

- שטח בנייה המותר במגרש למטרה עקרונית הוא 180 מ"ר.
- שטח בנייה המותר במגרש למטרה שחת הוא עד 60 מ"ר מעל או מתחת לוקע.
- קווי בנין קדמיים לפי תשרים:
- במגרשים פנימיים יהיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים. מגרשים מס':
- 275, 263, 258, 257, 247, 246, 236, 221, 216, 207
- במגרשים אחרים כל קווי הבנין - 4.0 מ'. מגרשים מס' 209, 217, 213, 214.

העמית המקומי לתכנית ולכנייה

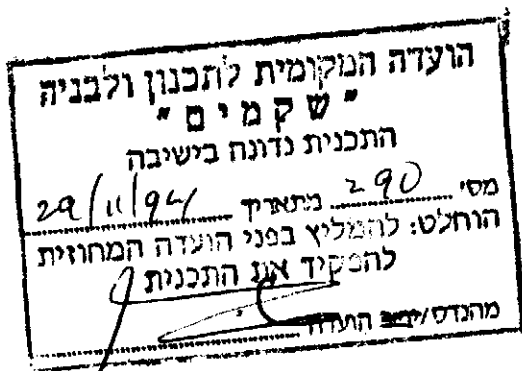
מ"ר י"מ

דאר נע שיקים מיקוד 79

08-584665 / 08-583501

טל. פקס. 08-501679

השירות המקצועי לחברות ולגופות
מ"מ ק"מ
דואר כל שנה, מיקוד 79 835
08-584666, 08-383501 טל.
08-502679 פקס



7

10. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

10.1 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

- 11.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשיעור רצונה של הרשות המוסמכת.
- 11.2 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

12. הפקעה לצרכי ציבור:

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

13. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

14. שלבי ביצוע:

תאריך משוער להתחלת ביצוע - ינואר 1996. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

בעל הקרקע

החם
יש לה
מושב (מבנים) להתישבות
הקלאית שיתופית בע"מ

המתכנן

עמית שלמה - אדריכל
רחוב סביר - חדר 42
בא-רשבע מיקוד 34450