

10012/6

ועדת "שקמים"  
23-12-1997  
התכנון

משרד התכנון והבניה  
29-12-1997

הרחבת מושב זוהר

מבוא לעקרונות התכנון

במסגרת תקנה 737 מבקשים במ.א. לכיש להרחיב את מושבי האזור כדי להצעיר ולשפר את אוכלוסיית האזור.

במושב זוהר נוספת שכונה בת 90 מגרשים בני 500 מ"ר כ"א המתחברת ליישוב הקיים, היעוד הקודם של השטח היה - חקלאי שהאגודה החליטה לוותר עליו לטובת הנושא.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוסף ע"י ועדה מחוזית  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

יואב לפידות  
אדריכל בונה-ערים  
רשיון 33003

משרד הנגים מרחוז הרים  
תחם התכנון והבניה השבייה-1965  
51/99/03/6  
המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ליתן את התכנית  
סמנכ"ל להכנון  
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 51/99/03/6  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"שקמים"  
דאר נע שקמים, מיקוד 335  
טל. 08-583501, 08-584665

לשכת התכנון המחוזית  
 09-12-1997  
 בלתי חתום

מרחב תכנון מקומי  
 שקמים

לשכת התכנון המחוזית  
 29-12-1997  
 בלתי חתום

תכנית מס' 5/199/03/6  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 199/03/6

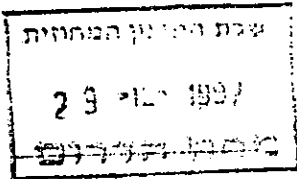
מחוז : הדרום  
 נפה : אשקלון  
 מקום : מושב זוהר

גושים : 3142 (חלקות - 43 וחלקי חלקות 106,56)  
 3143 (חלק מחלקה 2)

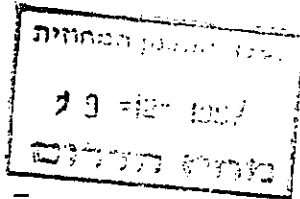
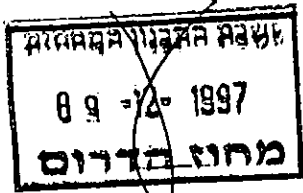
שטח התכנית : 67,635 מ"ר

היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים".  
 ואגודת מושב "זוהר".

המתכנן : ארכ' יואב לפידות - תלמים.



- א. המקום : מושב זוהר, המועצה האזורית לכיש.
- ב. מסמכי התכנית : התכנית כוללת -5- דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן "התשריט").
- ג. שטח התכנית : 67,635 מ"ר.
- ד. התכנית : התכנית הזאת תיקרא : "תכנית מפורטת זוהר", תכנית מס' 5/199/03/6 שינוי לתכנית מפורטת 199/03/6.
- ה. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים", ואגודת "זוהר".
- ו. עורך התכנית : אדריכל יואב לפידות - מושב תלמים 18 ד.נ. לכיש דרום.
- ז. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל - ירושלים.
- ח. יחס לתכניות אחרות : התכנית מבטלת הוראות תכנית מס' 199/03/6 בתחום תכנית זו. ומבטלת את תכנית מס' 1/199/03/6.
- ט. ציונים בתשריט : כפי המסומן בתשריט ומתואר במיקרא.
- י. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומיגבלות בניה.
- יא. חניה : החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.
- יב. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.



- יג. הוצאת היתרי בניה: 1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
- 2. היתרי בניה למבני ציבור יוצאו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

15.4 - היתרי בניה לשכונת מגורים או אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

יד. רשימת התכליות והשימושים:

1. אזור מגורים א': תותר בנית בתי המגורים חד משפחתיים, גגות הבתים יהיו מרעפי חרס אדומים (לפחות 70% מההשלכה האופקית), שיפועי הגג לכיווני צפון ודרום יהיו הכרחיים, קולטי השמש יהיו צמודים למישור הגג לכיוון דרום (הדוודים בחלל הגג), לא תותר התקנה חיצונית של צנרת או כבלים כלשהם על פני הקירות, גוון הקירות יהיה לבן, בחזית הפונה אל הרחוב יצופה 10% משטח הקיר באבן טיבעית. מלבד בית המגורים תותר בנית מחסן חיצוני במפגש קוי המגרש הצדדי והאחורי, במידות 4.0/3.0 מ', גגו יהיה גם מרעפי חרס אדומות בשיפוע אחד כלפי חזית המגרש. כן תותר בנית גגון לחניה שבמגרש, גם גג זה יהיה מרעפי חרס אדומות, והשיפוע האחד יפנה אל הבית. שטחים נוספים שיכללו בחישוב שטח השרות המותר: קומת עמודים מפולשת ועלית גג - שגובהם לא יעלה על 2.20 מ'.

2. שטח למבני ציבור: תותר בנית בניני ציבור ובנינים לתועלת הציבור: מבני הינוך, מועדונים, מבני דת וכיו"ב. או כל שימוש שאינו נוגד תכלית זו, שאינו מהווה מטרה סביבתי מבחינת מראה, רעש, זיהום. ההוראות העיצוביות החיצוניות יהיו כמו המגרשים למגורים.

3. שטח ציבורי פתוח: מיועד לשטחי נוי מתקני משחק חורשות וגנים ושבילים המיועדים לציבור כולו, לא תותר בהם בניה קבועה כלשהי.

4. מגורים לבעלי מקצוע: תותר בנית מבנה מגורים אחד בגודל מכס' של 160 מ"ר. כיסוי קרע - 125 מ"ר. מכס' וכן מחסן וחניה.

10. הנחיות כלליות לתשתית: ניקוז, ביוב, אספקת מים וחשמל, פינוי אשפה: יוסדרו האמצעים ויובטחו התנאים לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לביצוע כל הנדרש לצורך הפעלה תקינה של הפעולות הנ"ל. צנרת החשמל והתקשורת תהיה תת קרקעית.

טז. חלוקה ורישום: לאחר אישור התכנית הזו תוכן ע"י וע"ח מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, התכנית תכלול בין היתר הוראות חלוקה שיבוצעו על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

יז. שלבי ביצוע:

- 1. עבודות עפר, פיתוח התשתית תוך שנה מאישור התכנית.
- 2. בנית בתי המגורים תוך 5 שנים מאישור התכנית.
- 3. מבני ציבור תוך 10 שנים מאישור התכנית.

יואב לפידות  
אדריכל

## טבלת זכויות בריאה - נוצר היזם

אישור התעודת המסוימת  
 09.12.1997  
 מחוז הדרום

מרחשון 1997  
 29

זר	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
זר	תכלית האזור	סידור בהסדרים (בשנתי)	גודל פנימי בס"ד	רוחב פנימי של חזית המבנה במ' המבנים	שטח בנייה מכסימלי ביחידות סמ"ר	מספר יחידות ריור במבנים	מספר קומות	קטגוריה פנימי	סכום הבטחה	מספר עותקים	מחיר זכויות
1	לקבוצת חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	-	מבנים במבנים	בנייה בגורים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה
2	חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	-	מבנים במבנים	בנייה בגורים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה
3	חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	-	מבנים במבנים	בנייה בגורים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה
4	חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	-	מבנים במבנים	בנייה בגורים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה
5	חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	-	מבנים במבנים	בנייה בגורים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה	מבנים אטורה

ישראל  
 משרד המשפטים  
 תל אביב-יפו

עשרת הממונים  
 09-12-1997  
 מחוז הדרום

29-12-1997  
 תחנת מילוקים

טבלת זכויות בניה לכל הקומות - מצב מוצע

מס' יח' מס'	מס' קומות	קווי בנין			סה"כ לכל הקומות %	תכנית מרבית %	סה"כ	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	היעוד
		ק	צ	א				מטרות שירות	מטרות עקריות	מיקום			
1	2	4	3	5	55	35	45%	5	40	מעל הקרקע	500 (מ"ר)	47-100	מגורים
								10	10%	10			
2	2	4	3	5	55	45	45%	5	40	מעל הקרקע	105	106	מבני ציבור
								10	10%	10			
1	2	0	0	5	13	11	11%	3	8	מעל הקרקע	1900	104	מגורים בעל' מקצוע
								-	-	-			

הערות: \* במגרשים פינתיים יהיו קווי הבנין הפונים לכבישים 5 מ' . והאחרים 3 מ'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "שקמים"  
 האפנית/נדונת כישיבה

מס' 291 מתאריך 21.2.95  
 החלטת: לחמליץ בפני הועדה המחוזית  
 להפקיד את התכנית  
 מרנרם/ד"ר הועדה  
 בעלי הקרקע

מס' עיתוני להתישבות חקלאית  
 \*\* 717 \*\*  
 ד.ג. לכביש 291

מס' עיתוני להתישבות חקלאית  
 \*\* 717 \*\*  
 ד.ג. לכביש 291  
 יוזם

חתימות:  
 יואב לפידור  
 אדריכל

יואב לפידור  
 אדריכל

ועדה מקומית "שקמים"  
 5/19/95  
 החקיקה חזנית מס'  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 כישיבה מס' 291 מיום 21.2.95