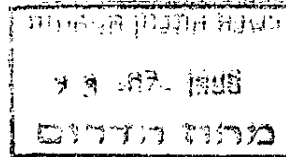


12



זאב גור - אדריכל, בונה שרים.

מבוא לתכנית מפורטת מס' 2/156/03/6

מושב הרדיה

המנהל לבניה כפרית והמושב יוזמים תכנית לשינוי יעודי קרקע על מנת לאפשר תוספת כ-100 יחידות דיור לעיבוי אוכלוסית המושב. הוכנית מחלקת חלקות "מקצועיות" לחלקות למגורים ומועדה שטח הקלאי, בשולי המרכז, לשכונת מגורים חדשה אשר בעתיד יש אפשרות להרחיבה (לכיוון דרום).

משרד הפנים מהוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ו-1965

אישור תכנית מס. 2/156/03/6

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25/6/96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
הועדה המהווית

הודעה על אישור תכנית מס. 2/156/03/6

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

חדר. זאב גור
רשיון ריש' 33648
ח.ז. 6503956

על תכנית זו חל חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מפורטת מס' - 2/156/03/6

שינוי לתכנית מפורטת מס' 156/03/6

ת ק נ ו ן

				- הדרום	מחוז
				- אשקלון	נפה
אשקלון	חוף	אזורית	מועצה	- הודיה, 2682, 2683, 2684	מקום
				- 166.5 דונם	גרשים
הבינוי	משרד	כפרית	לבניה	- המנהל והשיכון	שטח התכנית
				- מנהל מקרקעי ישראל	היוזם
				- זאב גור - אדריכל ובונה	בעל הקרקע
ערים	ובונה	אדריכל	מרכז הנגב 42 ב"ש	- אוקטובר 1994	המחנן
					תאריך

אדר. זאב גור
רשיון מס' 33648
ת.ז. 6503956

Handwritten signature

על תכנית זו חל חוק הבניה תשכ"ה 1965.

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/156/03/6 שינוי לתכניות מפורטות מס' 156/03/6 הודיה.

2. מסמכי התכנית - 1. התכנית כוללת 7 דפי הוראות לתכנית (להלן - הוראות התכנית)

2.2 תשריט בק"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. יחס לתכנית אחרות - כל הוראות תכנית מפורטת מס' 156/03/6 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

4. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ-90 יחידות דיור, וחלוקת חלקות מקצועיות למגרשים לבנים ממשכיים. בישוב הודיה. כל זאת ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.

5. ציונים בתשריט ופירושים - כמצוין בתשריט ומוזאר במקרא.

6. תנאים למתן היתרי בניה -

- 6.1 היתרי בניה יוצאו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זו.
- 6.2 היתרים לבנייה למגורים ינתנו ע"פ ההנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
- 6.3 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבדיאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 6.4 במגרשים בהם מסומנים מבנים כ-"מבנה להריסה" ינתנו היתרי בניה לאחר הריסת המבנים.

7. תכליות ושימושים

7.1 איזור מגורים א'-

- 7.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבנינים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתיים.
- 7.1.2 גודל הבית, כולל שטח עיקרי ושטחי השירות, לא יעלה על 260 מ"ר.
- 7.1.3 קווי הבניין: בחזית הכביש 5.0 מ', צידי 3.0 מ' או 0.0 מ' עם קיר משותף בהסכמה בין שני בעלי המגרשים הסמוכים. אחורי 3.0 מ'.
- בכל מקרה סימוך בתשריט יהיה בעדיפות על המצויין לעיל. במגרשים הפינתיים בעלי 2 קווי בניין 5.0 מ' לא תקום פינת המפגש בין קווי הבניין כתוצאה מהזעזעות הדרך.
- 7.1.4 תותר בניית מבנה עזר בגבול חלקה אחורי וצידי בקו בניין 0.0 מ' בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה עד 2.20 מ'
- 7.1.5 תותר הקמת סככת חניה בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ברוחב 3.0 מ' ובנוסף עד 8.0 מ'. גובה רום הגג המשופע לא יותו מ-2.6 מ' (מבנה קל).
- 7.1.6 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 7.1.7 גובה הבניין: גג שטוח - לא יותר מ-7.0 מ', גג משופע - לא יותר מ-8.5 מ'. מעל פני הקרקע הסופיים בכניסה לחניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"ש"ק"מ"ם

ד"ר נע שקמיס, מיקוד 79 835
טל. 08-584665, 08-583501
פקס. 08-501679

אדר. זאב גור
רשיון חש' 13648
ת.ז. 5503956

7.2. **שטח ציבורי פתוח** מיועד להקמת מגרשי משרדים וכו', חורשות, מוקני נופש פעיל, שבילים ורחבות ציבוריות.
 7.2.1. בשטח ציבורי פתוח לא תותר בניה, למעט מחסן לגננות. לא תותר פעילות מסחרית.

7.3. **שטח הקלאי** - יותרו גידולים חקלאיים, לא תותר כריה מכל סוג ולא תותר השלכת פסולת.
 במסגרת תכנון פיתוח שכונת המגורים תוכן תכנית להסדרת שטח הכריה אשר תבוצע בד בבד עם פיתוח השכונה.

7.4. **דרך משולבת** - מותרת תנועת כלי רכב ותנועת הולכי רגל במשולב. באחד מצידדי הדרך מותרת חניה עד לא פחות מ-12 מ' מרכניסה לחניית המגרשים.

8. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

8.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, ובקרבתם, אלא במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הכולש ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
 ברשת מתח נמוך - 2 מ'
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
 בקו מתח עליון 110 - 150 - 9.5 מ'

8.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן משני מצד מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת קרקעיים, אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

9. הנחיות כלליות לתשתית

9.1. תקבועה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, טלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הפלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

9.2. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

10. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני

10.1. הבקשות להיתרי בניה תוגשנה תוך ציון: תמרי הגמר של הקירות הריצוניים, הגדרות, המעקות, הגגות והפתחים. ההיתרים ינתנו בכפוף להנחיות להלן:

10.2. גדרות וקירות תומכים

10.2.1. בחזית הפונה לכביש לא תוקם גדר קשיחה מאבן או בלוקים או משוך או כל חומר אחר. תותר הקמת מסד ברוחב מעל 15 ס"מ עד גובה 20 ס"מ מגובה המדרכה ומעליו תותר הקמת גדר רשת או סבכת מתכת או עץ, שאינה לא יעלה על 1.2 מ' מעל גובה המדרכה.
 10.2.2. על גבולות המגרש למעט החזיתות מסעיף 10.2.1 חובה להקים מסד לבליוח מי ניקוז בין המגרשים בגובה מזערי של 20 ס"מ ממפלס הקרקע המתוכנן הגבוה ביותר. תותר הקמת קירות גדר על גבולות המגרש, למעט חזית הכביש, עד גובה 1.8 מ' ממפלס הקרקע הסופי הגבוה יותר. עד גובה +2.2 מפני קרקע סופית הגבוהה יותר, תותר הגמר הגגות גדר רשת או סבכת ברזל או עץ עד 60% מיעודה המקומית לתכנון ולבניה.

אדר. זאב גור
 רשיון חש' 13648
 ת.ז. 6503956

דאר נע שקמים, מיקוד 79 835
 טל. 08-584665 / 08-583501
 פקס. 08-501679

10.3. מערכות תשתית (כגון "פילרים"), פחי אשפה. ישולבו, באופן אחיד, במשקוף לשני מגרשים, ככל האפשר לא בחזית הכביש, במגרשים בעלי חזית לנתיב בלבד, ישולבו הנ"ל במשקוף לשני מגרשים, ברצף, בתאום עם היועצים.

10.4. חצר משק ומסתור כביסה - ימוקמו בקו צידי 0.0 בגובה עד 2.0 מ', באורך עד 3.0 מ' וברוחב עד 2.0 מ'.

10.5 תמרי הגמר של המבנים

10.5.1. גגות המבנים וכל הסככות והמחסונים יהיו מגרות רטופים מטרופנים, אדומים, לפחות ב-60% משטח הגגות. גגות המבנה למגורים יבודדו.

גגות שטוחים יבודדו ויאטמו ביריעות משוכללות מולחמות. מרפסות גג יבודדו ויאטמו מתחת לריצוף, בהיקף יותקן מעקה בנוי או אחר עד גובה +1.05 מרצפת המרפסת.

10.5.2. קירות מותרים מכל חומר ובלבד שיענו על דרישות הבידוד לפי חקן ישראלי 1045.

10.6. דודי שמש, מצננים, מזגני אויר, אנטנות ובלוני גז יוסתרו או ישולבו במעטפת המבנה בצורה נאה. כ"כ יתוארו בתכניות הרגשה לבקשת היתר.

10.7. בחזית הבית או המגרש יוצב שלט מואר עם שם הדייר ומספר הבית.

11. תניה - התניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן התניה הארצי בחוק התכנון ובניה.

12. הפקעה לצרכי ציבור - כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ס' 188 א' וב'.

13. חלוקה ורישום - יבוצעו לפי סימון ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. שלבי ביצוע - לאחר אישור תכנית זו.

15. טבלת שטחים וזכויות בניה לצב קיים.

הערות	קווי בנין			גובה/מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים (%)			שטח מירבי מוגרש	מס' מגרש	אזור
	א'	צד' (2)	ק'		שימוש שירות מתחת לקרקע	שימוש עיקרי מעל הקרקע (1)	סה"כ בקומה			
	5	5	*	1				1000		חקלאי
	5	2.5	*	2	5		25	600	,115,103,98 ,105,104,116 ,108,107,106 ,114,110,109	מגורים (משקי עזר)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

סמיים

דאר נע שמיים, מיקוד 79 835

טל. 08-584665, 08-583501

פקס. 08-501679

אזור ת.א. 33648
ת.ד. 503956
אזור ת.א. 33648
ת.ד. 503956

16. טבלת שטחים וזכויות בניה למצע מוצע

הערות	קורי בנין			גובה/מס' קומות מירבי	היקפי תניה מירביים (%)				שטח מחדש מ"ר	מס' מגרש	אזור
	א'	צד (2)	ק'		שימוש שירות		טה"ב בקומה	ס"ך כל הקומות			
					מזרח לקר-קע	מערב לקר-קע					
	3	0/3	5	2	10	10	30	40	50	500	מגורים 152-103 180-154 190-183
	3	0/3	5	2	10	10	30	40	50	553	101
	3	0/3	5	2	10	10	30	40	50	560	102
	3	0/3	5	2	10	10	30	40	50	520	153
	3	0/3	5	2	10	10	30	40	50	502	181, 182
	3	0/3	5	2	10	10	30	40	50	503	191, 192
	3	0/3	5	2	10	10	30	40	50	1247	א' 24
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	640	ב' 24
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	800	ג' 24
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1010	א' 25
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	760	ב' 25
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	760	ג' 25
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1060	א' 26
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	840	ב' 26
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	780	ג' 26
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1100	א' 27
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	735	ב' 27
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	800	ג' 27
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1500	א' 29
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	548	ב' 29
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	252	ג' 29
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1353	א' 30
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	704	ב' 30
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	693	ג' 30
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1800	א' 31
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	745	ב' 31
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	763	ג' 31
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1230	א' 32
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	724	ב' 32
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	700	ג' 32
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1230	א' 33
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	700	ב' 33
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	683	ג' 33
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1200	א' 34
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	605	ב' 34
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	595	ג' 34
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	980	א' 47
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	960	ב' 47
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	890	א' 51
	"	"	"	"	"	"	"	"	"	910	ב' 51

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ש"ק מ"ם

דאר נע שקמים, מיקוד 79 835

טל. 08-584665, 08-583501

פקס. 08-501679

ת"ר. ת"ר
מט. 8498
956059
6503056

Handwritten signature

העדרות	קרוי בנין			גרובה/ מס' קרמזות מירבי	היקפי וניה מירביים (%)			שטח מ.ר.ט פ"ו	מס' מורש	אזור
	א'	צד' (2)	ק'		שימורש שירות מחחת מקד- לקד- קט	שימורש עיקרי מקד הקרקע (1)	ט"ו"ב בקרמה			
	3	3	5	1				958	301	וש"פ
	3	3	5	1				10805	302	
	3	3	5	1				12897	303	

העדרות: 1. לא יורו שימורשים עיקריים מחמת לקרקע.
2. קרוי בנין 0 או 3 מ' לפי סעיף 7.1.6.

17. חתימות

אדר. זאב גור
רשיון מס' 33648
ח.ז. 6503956



המזכנן

~~מש"ב הביטוח הלאומי~~
~~מינהל לבניה בפרייה~~
~~ד"ר מצדה פיוחלר~~
באר-שבע

היוזם

בעל הקרקע

חודשה
משרד המדינה
מס' 290

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
התכנית נדונה בישיבה

מס' 290 מתאריך 29/11/84

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המתווה
להפקיד את התכנית

מהנדס/יו"ר הועדה