

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה
"ש.ק.מ."
התכנית נדונה בשיבה
מס' 224 מתאריך 16.6.87
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית.
מהנדס/יועץ הועדה

מרחב תכנון מקומי "שיקמים"

תכנית מפורטת מס' 3/152/03/6
תיקון לתכ' מס' 152/03/6

27.6.88
הועדה המחוזית
נתקבל בתאריך 20/6/88

מחוז: דרום

נפה: אשקלון

מועצה: אזורית חוף אשקלון

ישוב: קיבוץ ניצנים

שטח: כ-1081 דונם

היוזם: קיבוץ ניצנים

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אדר' ליה פורמן
סולד 13 רמה"ש
טל. 03-482528

1. המקום: קיבוץ ניצנים
2. שם התכנית: תכנית מפורטת 152/03/6 - תשמ"ז 1987.
3. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. גושים: 2786-2787.
5. גבולות: בהתאם לסימון בקו כחול בתשריט.
6. יחס לתכ' קודמות: תכנית זו משנה תכנית 152/03/6 חלק ממנה כמפורט בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין תכנית זו לתוכניות קודמות הוראותיה של תכנית זו קובעות.
7. מטרת התכנית:
 - א. רה-תכנון הישוב ויצירת תנאים נאותים לתושבים על ידי שינויים ביעודי קרקע ובשימושים בהתאם למצב הקיים ולפתוח הישוב בעתיד.
 - ב. שינוי קו בנין בדרך ארצית מס' 4 מ-75 מ' ל-60 מ' בתחום התכנית.
 - ג. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות לבתי מגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה באזורים בהם הבניה מותרת.
 - ה. ביטול חלוקה קיימת וקביעת חלוקה חדשה.
8. הגדרות ופרשים:

הועדה: ועדה תכנון ובניה "שיקמים"

איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או בקווקו ע"י סימני החתמה או סימני היכר אחרים, כל סימן לחוד בצרופיהם הבאים לחתום את השטח ולציין את השימוש המותר בו והתקנות שיקבעו לגביהם בתכנית זו.

תכ' בינוי:

התשריט התואם תכנית מפורטת זו הכולל העמדה ותכליות מבנים המקתנים, מידותיהם, גובהם הכללי ומספר קומות, שטח בניה ומספר יחידות דיור, גישה אל המבנים, דרכי שרות והשבילים פנימיים באזורים שונים ובין אזורים, שטחי חניה גינן ונטיעות, מתקנים הנדסים (מערכות ביוב, מים, ניקוז וחשמל) מפלסים, גדרות, קירות תומכים והנחיות לפיתוח הכללי של השטח.

9. חלוקת שטח התכנית:

תכנית זו הוכנה לפי פרק ג' סימן ז' של חוק תכנון ובניה. לאחר אשור תכנית זו, תוכן ע"י היוזם תכנית חלוקה לצרכי רישום החלקות ותועבר לרישום בלשכת מרשם המקרקעין.

10. תכליות ושימושים:

מותר שימוש אך ורק לפי יעודו, הקמת מבנים חקלאיים תותר בהתאם לאישור הועדה המקומית.

א. אזור חקלאי:

אזור זה נועד לבניה בתי מגורים בלבד, כל מגבלות הבניה יוגדרו על ידי תכנית בינוי.

ב. אזור מגורים:

מרחק מינימלי בין מבני מגורים 6 מ'.

תותר הקמה של מבני עזר (מחסן או סככה) בשטח עד 15 מ' לכל דירה.

מרחק מינימלי בין מבנה עזר למבנה מגורים 3 מ' או 0 מ'.

ג. אזור תעשיה:

שטח המיועד להקמת מבני תעשיה ומלאכה, מחסנים ומתקנים בהתאם לתכנית בינוי ובאשור הועדה המקומית.

תותר בניה של 70% בקומת קרקע.

גובה מקסימלי 15 מ'. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 120% משטח המגרש.

ד. שטח למבני ציבור: אזור המיועד להקמת מבני תרבות, דת, משרדים ושרותים ציבוריים בהתאם לתכ' בינוי באשור הועדה המחוזית.

שטח הבניה עד 30% משטח החלקה בקומת קרקע. גובה מקסימלי 3 קומות. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 90%.

ה. שטח למבני משק: שטח מיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים, בתי אריזה, מבני שרותים, מבני אספקה, מחסנים, וסככות בהתאם לתכנית בינוי באשור הועדה המקומית.

ו. שטח למוסד: שטח מיועד להקמת מוסדות חינוך ומבני מגורים לתלמידים תותר בניה עד 30% משטח המגרש בכל קומה. גובה מקסימלי 3 קומות. שטח הבניה הכולל עד 90%.

ז. שטח ספורט: שטח מיועד לספורט ונופש. תותר הקמת מגרשי ספורט, בריכות שחיה, אולמות ספורט ומבני שרות בהתאם לתכנית בינוי באשור הועדה המקומית.

ח. שטח פרטי פתוח: שטחים לנוי, גנים ציבוריים, חורשות, כל בניה אסורה פרט למקלטים ציבוריים.

ט. שטח לדרכים וחניה: דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שבילים, חניה (כל חלקי הדרך יהוו יחידת רישום אחידה).

י. מתקן הנדסי: בשטח זה קיים באר מים, תותר הקמת מתקנים הדרושים להפעלה התקינה של הבאר בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

11. דרישות מיוחדות:

א. על אף כל הוראה אחרת יהיה אסור בתחום התכנית שימוש בו סיכון אקולוגי, סיכון מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת מפגעים, קיומו או אי קיומו של סיכון אטקולוגי קיים או עתידי ייקבע ע"י משרד הבריאות והשרות לשמירת איכות הסביבה.

ב. בנינים קיימים או חלק מהם שבתחום התכנית החורגים מהתכנית ושאינם עונים על דירשת קווי הבניה יוגדרו בחריגים לפי סעיף 178 (א) (ב) של חוק התכנון ובניה ונקבע בתאום ועל דעת הועדה המקומית על פי סעיף 180 (19) (2) תקופת המקסימום להמשך קיומם של המבנים לא יותר מ- 10 שנים.

חריגה זו מתייחסת למבנים המסומנים בתכנית

במספרים 8,7,6,5,4,3,2,1,

12. חלוקה השטחים:
- | | |
|-----------------|---------------------|
| איזור הקלאי | 597,536 דונם |
| איזור מגורים | 136,364 דונם |
| איזור תעשיה | 6,500 דונם |
| שטח למבני ציבור | 33,120 דונם |
| שטח למבני משק | 94,363 דונם |
| שטח למוסד | 18,280 דונם |
| שטח ספורט | 17,650 דונם |
| שטח פרטי פתוח | 18,350 דונם |
| מתקן הנדסי | 0,168 דונם |
| <u>דרכים</u> | <u>158,913 דונם</u> |
| סה"כ | 1081,246 דונם |
13. תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
- א. ניקוז ותיעול : על ידי תעלות מותחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
- ב. ביוב : באמצעות מתקן ביוב מרכזי לשביעות רצון משרד הבריאות
- ג. אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות קיים באר מים מאושר ע"י משרד הבריאות
- ד. תברואה : בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום
- ה. סילוק אשפה : סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות
14. בית עלמין : קיים בית עלמין מאושר לפי ת.ב.ע 775/3.
15. היתרי בניה : ינתנו על פי הוראות תכנית זו ו/או על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
16. תקופת ביצוע : 7 שנים.

פבלה חלוקת האזורים

אזור	תכלית האזור	סימון בתשריט	שטח בנייה מכסימלי	מספר קומות	גובה מכסימלי במ' חזית	קו בניין במ'.			שטח מבני עזר במ"ר.	הערות
1. קלאי	קלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	לפי השור הועדה המקומית	מכסימם 2	8	5	5	5	—	חומר הקמה מבניים קלאיים באשור הועדה המקומית
2. מגורים בישוב קלאי	מגורים	צמח מוחמם ירוק	בהתאם לתכנית בניני			3	5	5	15	המרתק בין הבתים יהיה 6 מ' או יותר קו צדדי צמ' מגבול החלקה
3. שטח למבני ציבור	לפי סעיף 10/ד בתקנון	חום מוחמם חום	30% בקומה 90% מה"כ בניה			5	5	5	—	
4. שטח למבני משק	לפי סעיף 10/ה בתקנון	חום מוחמם חום ירוק	בהתאם לתכנית בניני באישור הועדה המקומית		12	5	5	5	—	
5. תעשייה	לפי סעיף 10/ג בתקנון	מגול	70% בקומה קרקע 120% מה"כ בניה	—	15	—	—	5	—	
6. שטח ספורט	מחקני ספורט	ירוק מוחמם חום	בהתאם לתכנית בניני	—	—	5	5	5	—	
7. שטח פרטי מחנה	לפי סעיף 10/ח בתקנון	ירוק	הכניה אסורה פרט למקלטים	מכסימון בתשריט						
8. שטח למוסד	חינוך	כחום מוחמם חום	30% בקומה 90% מה"כ בניה	מכסימם 3	12	5	5	5	—	

החלטות

החלטה הידועת קבוצה ארצית, של יחידות חזית קבוצה ארצית, של יחידות חזית

החלטה בעל הקרקע

החלטה המתכנן

פולמן ליה ארכיטקט

משרד הפנים

זוק המגורים והתעודות השכ"ה-1965

מחוז הדרום

מרחב כביש 3/152/63/6

תכנית 3/152/63/6

הועדה המחוזית/מסנה נכת

כישוריה כס' 388

מיום 8.5.89 ההליטה להפקיד את

התוכנית הנזכרת לעיל

מנן מנהל להכונן ידוע הועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק המגורים והתעודות השכ"ה-1965

מחוז הדרום

מרחב כביש 3/152/63/6

תכנית 3/152/63/6

הועדה המחוזית/מסנה נכת

כישוריה כס' 166

מיום 15.5.89 ההליטה להפקיד את

התוכנית הנזכרת לעיל

מנן מנהל להכונן ידוע הועדה המחוזית

תכנית מס' 3/152/63/6 פורסמה למתן חוקי, בילקוש
הפרסומים כס' 3856 מיום 13.889 נמור

תכנית מס' 3/152/63/6 פורסמה להפקדה בילקוש
הפרסומים כס' 3627 מיום 7/8/89 1291