

11

ד ב ר י ה ס ב ר

לתכנית מפורטת מס' 2/147/03/6

שנוי לתכנית מתאר מס' 147/03/6

מושב זרחיה

הועדה המחוזית לתכנון  
9/11/95  
מק"ל מס' 9/11/95

1. ביזמת ועד המושב זרחיה והמועצה האזורית "שפיר" מוגשת בזאת תכנית להקמת 50 יח"ד לבנים במושב זרחיה, בארבעה רכוזים.
2. התכנית מיעדת חלקות של אזור מגורים ומשקי עזר למגורים א' ולאזור חקלאי. שטח התכנית - כ-63.6 דונם.
3. התכנית מותאמת לדרישות תמא/31.

רשם : צבי בן-דוד, אדריכל

תכנון : 10/1994

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1945

אישור תכנית מס. 9/11/95

הועדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה  
ביום 11/9/95 על אישור את התכנית.

סמכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9/11/95

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 2/147/03/6  
שנוי לתכנית מפורטת מס' 147/03/6

מושב דרחה

אוקטובר 1993  
עדכון: אוקטובר 1994

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 2/147/03/6

שנוי לתכנית מפורטת מס' 147/03/6

- 1. מועצה אזורית : שפיר .
- 2. מחוז : הדרום
- 3. נפה : אשקלון
- 4. מקום : מושב זרחיה
- 5. גושים וחלקות : גוש 2922, חלקות 30, 48-39 ;  
גוש 2923, חלקות 48-57, 11-14 .
- 6. שטח התכנית : 63617 מ"ר
- 7. מסמכי התכנית : התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט") וכן 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 9. היוזם : ועד המושב זרחיה.
- 10. המגיש והמבצע : ועד המושב זרחיה.
- 11. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, דח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל צבי בן-דוד.
- 12. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים (מגורים א') בהקף של 50 מגרשים, זרבים, אדורים חקלאיים ושטחים פרטיים פתוחים, זאת ע"י שנויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
- 13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 147/03/6 כל הוראותיה חלות עליה, למעט ההוראות המיוחדות לתכנית זו.
- 14. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"שקמים"

דואר ותי שקמים, יקוד 79 835

טל. 08-584665, 08-583501

פקס. 08-501679

15.1 אזור מגורים א' -

א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, על מגרש ששטחו לא יפחת מ-550 מ"ר.

ב. מרתף תת-קרקעי, ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר, גבהו הפנימי יהיה 2.20 מ' נטו ולא יבלוט יותר מ-80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים במגרש. הכניסה למרתף - רק מתוך בית המגורים - לא תותר בניסה היצונית. לא יותרו התקנות סניטריות במרתף (מים וביו).  
ג. גגות, קומות וגובה הבניינים. גגות בתי המגורים יהיו מדעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ-50% משטח הגג הכללי. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בתומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עליית - גג בשטח שרות. יותר מרתף אחסנה תת-קרקעי, כמתואר בסעיף ב' לעיל. גובה הבניין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.  
ד. חניה לכל מגרש. יובטח מקום חניה לפחות בגבולות המגרש וכן חצי מקום חניה בדרך הסמוכה. תותר סככת חניה לרכב אחד בלבד, עד 15 מ"ר.  
ה. גידור - פרטי הגדר יכללו בתכנית ההגשה לרשויה של כל בית מגורים ויהיו טעונים אשור הועדה המקומית "שקמים".  
ו. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והנבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשמים.

15.2 אזור מגורים ומשקי עזר - (מגורים עפ"י ת.ב.ע. 147/03/6) באזור זה מותרת הקמת בתי מגורים חד משפחתיים, בית לכל מגרש, בני 2 קומות על מגרש מינימלי של 600 מ"ר. שטח בניה מקסימלי 25% בתוספת 5% מבני עזר.

15.3 שטח צבורי פתוח -

לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות וגינות, מתקני משחק לילדים, רהוט דחוב וכן מתקנים הנדסיים, כגון: ניקוד, ביוז, תיעול, שאיבה, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב. יותר מעבר ברכב אל שטחים חקלאיים סמוכים לשטח הצבורי הפתוח.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"שקמים"  
דאר נע ע"פ חוק תכנון ובניה  
טל. 08-584665, 08-583501  
פקס. 08-501679

15.4 שטח להשלמה - שטחים המסומנים בקווי אלכסון שחורים, אשר יצורפו אל החלקה הסמוכה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה, עפ"י יעודי אותה חלקה.

16. ד ר כ י ס : עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.

17. ע ת י ק ו ת : אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

18. איכות הסביבה ותשתיות : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

18.1 ניקוד ותיעול - השתלבות במערכת הניקוד הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

18.2 י ו י ב - לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב, שתחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב.

18.3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "גדרות".

18.4 נ ק ו ז - ע"י תלחול, נקוד טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הבל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי

18.5 ת ש מ ל

א. קוי הרשת בתוך שכונת המגורים יהיו עיליים. אין לבנות מיבנים מעל לנבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"ש ק מ י ס"  
דאר וע ש ק י ס, מיקוד 79 835  
טל 08-584665, 08-593501  
פקס 08-501679

ג. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקדקע בין התיל הקיצועי והקרוב ביותר של קוי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
- בקו מתח גבוה - 5 מ'
- בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) - 9.50 מ'

הכל בהתאם לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.

18.6 תקשורת - הביצוע לפי דרישות חב' "בדק" ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

19. חנייה : עפ"י התקן הארצי לחניה. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את הסדרי התנועה והחניה המוצעים.

20. תנאים למתקן התרי בניה : התרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בנוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

21. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים הצבוריים והזדכנים יופקעו וירשמו כחוק ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

22. רישום : הרישום ייעשה ע"י יוזמי התכנית על סמך מפות לצרכי רישום, המבוססות על טולת מגרשים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. היתרי בניה יוצאו לאחר הכנת תכנית חלוקה לגבי כל מתחם.

23. רישום סעיף 5.3 בתמ"א/31 : במושב זרחיה מתגוררות כיום 454 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות המשוער ל-614 נפש. ההשפעה המשוערת ביחס לישוב בעקבות התכנית המוצעת היא 35% גידול. בתחום המועצה האזורית שפיר מתגוררות כיום 6693 נפשות. ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה בעקבות התכנית המוצעת היא 2,4% גידול.

24. תאריכים ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מכניסתה לתוקף, בשני שלבים שייקבעו ע"י היוזמים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"שקמים"  
דאר נע שקמים, מיקוד 79 835  
טל. 08-584665, 08-683501  
פקס. 08-501679

תכנית מקס'	גובה מקס'	מספר קומות	קו בנין במ'	ש ט ח י ב נ י ה			שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	האזור (שמוש עקרי	
				ס"ה עקרי ושרות	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה				
						שטחי שרות				שטחי שרות
200 מ"ר כולל שטחי עזר	8.50 מטר לגג רעפים --	2 קומות + מרתף	קדמי לפי תשריט -- צדדי, אחורי 4.0 מ'	280 מ"ר	30 מ"ר מרתף אחסנה	מרחב מוגן - 7.5 מ"ר סכנת (1) חניה - 15 מ"ר מחסן - 7.5 מ"ר	220 מ"ר	586.9	501	אזור מגורים א'
							בשתי הקומות	765.5	502	
							-	550.0	503	
							עד 150 מ"ר	550.0	504	
							בקומה	550.0	505	
								550.0	506	
								550.0	507	
								550.0	508	
								550.0	509	
								550.0	510	
								550.0	511	
								550.0	512	
								550.0	513	
								550.0	514	
								550.0	515	
								550.0	516	
								550.0	517	
								550.0	518	
								550.0	519	
								550.0	520	
	623.7	521								

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "ש ק מ י מ"  
 דאר וצ שקמים, מיקוד 79 835  
 טל. 08-584665, 08-583501  
 פקס. 08/501679

תבנית מקס'	גובה מקס'	מספר קומות	קו בנין במ'	שטחי בנייה			שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	האזור (שמוש עקרי	
				ס"ה עקרי ושרות	מעל מפלס בנייה					
					עמחי שרות	שטחי שרות				שטח עקרי
200 מ"ר כולל שטחי עזר	8.50 מטר לגג רעפים --	2 קומות + מרתף	קדמי לפי תשריט -- צדדי אחורי 4.0 מ'	280 מ"ר	30 מ"ר מרתף אחסנה	מרחב - מוגן - 7.5 מ"ר סכנת (1) - חניה - 15 מ"ר - מחסן - 7.5 מ"ר - מ"ר	220 מ"ר	600.0	525	אזור מגורים א'
							220 מ"ר	550.0	526	
							220 מ"ר	550.0	527	
							220 מ"ר	550.0	528	
							220 מ"ר	550.0	529	
							220 מ"ר	550.0	530	
							220 מ"ר	686.7	531	
							220 מ"ר	761.8	308	
							220 מ"ר	590.0	300	
							220 מ"ר	550.1	534	
							220 מ"ר	550.1	535	
							220 מ"ר	550.1	536	
							220 מ"ר	550.1	537	
							220 מ"ר	550.1	538	
							220 מ"ר	550.1	539	
							220 מ"ר	550.1	540	
							220 מ"ר	550.1	541	
220 מ"ר	691.1	542								
220 מ"ר	590.0	543								
220 מ"ר	550.0	544								
220 מ"ר	550.0	545								
220 מ"ר	550.0	546								
220 מ"ר	550.0	547								

תועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "שקמים"  
 דאר נוע שקמים מ"ר 79-835  
 סל 08-584665, 08-502501  
 פקס 08-501679



