

הועדה המקומית לתכנון
מקבל בתאריך 20.3.89

1.9.89

מרחב תכנון מקומי "שיקמים"

תכנית מפורטת 4/197/03/6

שינוי לתכ' מפורטת 197/03/6 ו-2/197/03/6

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

המועצה: אזורית יואב

ישוב: קיבוץ בית גוברין

שטח: כ- 476 דונם

היזם: קיבוץ בית גוברין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: אדר' ליה פורמן
סולד 13 רמה"ש
טל. 03-5409208

ליה/8

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
" ש י ק מ י ם "
התכנית נדונה בישיבה
מסי 260 מתעדיק 5/2/89
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
להפקיד את התכנית
מנהל/ישיבה הועדה

1. המקום: קיבוץ בית גוברין
2. שם התכנית: תכנית מפורטת 4/197/03/6
3. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה
4. גוש: 34202 - 34203
5. גבולות: בהתאם לסימון בקו כחול בתשריט
6. יחס לתכ' קודמות:
התכנית מהווה שינוי לתכ' מס' 1/197/03/6 ו-2/197/03/6
ו-232/03/6.
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. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
ג. קביעת הוראות בניה שונות לבתי מגורים, מבני ציבור
מבני משק ותעשייה באזורים בהם הבניה מותרת.
ד. ביטול חלוקה קיימת וקביעת חלוקה חדשה
8. חלוקת שטח תכנית:
תוכנית זו הוכנה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
ובניה.
לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י היוזם תכנית חלוקה
לצרכי רשום החלקות ותועבר לרישום בלשכת מרשם המקרקעין.
9. תכליות ושימושים:
א. אזור הקלאי: מותר שימוש אך ורק לפי יעודו, הקמת מבנים
הקלאיים תותר בהתאם לאישור הועדה המקומית.
ב. אזור מגורים: אזור זה נועד לבניה בתי מגורים בלבד, כל מגבלות
הבניה יוגדרו על ידי תכנית בינוי. 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' באזור הקרוב לבית עלמין ישמר המרחק בהתאם להוראות ת.מ.א 19 (תכ' מיתאר ארצית לבתי עלמין).

ג. אזור תעשייה: שטח המיועד להקמת מבני תעשייה, מחסנים ומתקנים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית באשור משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה. 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 המקומית. שטח הבניה עד 30% משטח החלקה בקומת קרקע. גובה מקסימלי 3 קומות. שטח הבניה בכל המקומות לא יעלה על 90%.

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

ו. אזור מגורים מיוחד: שטח מיועד להקמת מבני חינוך ומבני מגורים לתלמידים תותר בניה עד 30% משטח המגרש בכל קומה. גובה מקסימלי 2 קומות. שטח הבניה הכולל עד 60%.

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, תורשות, 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 קיימת בריכת חימצון של המפעל.

יא. בית עלמין: יתוכנן עפ"י הוראות ת.מ. 19 - תכ' מיתאר ארצית לבתי עלמין.

10. הוראות 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 אקולוגי קיים או עתידי ייקבע ע"י משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. לא יראה כחריג בנין קיים לפי הגשה תכנית זו העומד בחריגה לקווי הבנין המסומנים כאן. כל בניה או תוספת בניה תעמוד לפי קווי בנין מתוכננים.

11. חלוקת השטחים:

אזור חקלאי	15.10 ד'
אזור מגורים	71.50 ד'
מגורים מיוחד	19.50 ד'
תעשיה	25.00 ד'
מבני צבור	18.60 ד'
מבני משק	135.1 ד'
ספורט	16.0 ד'
שטח פרטי פתוח	110.8 ד'
בית עלמין	3.90 ד'
מתקן הנדסי	14.00 ד'
דרך	46.9 ד'
סה"כ	476.40 ד'

12. 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 ולהנחת דעתו של המשרד לאיכות הסביבה.


13. היתרי בניה: ינתנו עפ"י הוראות תכנית זו ו/או עפ"י תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14. תקופת ביצוע: 7 שנים.

טבלת חלוקת האזורים והגבלות בניה

הערות	שטח מבני עור מ"ר	קני בנין מ"ר			גובה מבני מ"ר	מספר קומות	שטח בניה מכסימלי לפי אשור הועדה המקומית	סימון מש"ט	אזור
		אחורי	צדדי	חיתכי					
חומר הקמת מבנים חקלאיים באשור המעטת המקומות	—	5	5	5	—	—	לפי אשור הועדה המקומית	פסים ירוקים אלכסוניים	1. חקלאי
הוצאת בין הבתים יהיה 6 מ' או יותר	15	5	3	5	8.5	מכסימום 2	בזמם לחכנית בינוי	כתום	2. מגורים בישוב חקלאי
קו צדדי 3 מ' מגבול החלקה	—	5	5	5	12	3 מכסימום	באשור הועדה המקומית 30% בקומה 90% סה"כ בניה	חום מוחזם חום	3. שטח למבני ציבור
—	—	5	5	5	12	—	בזמם לחכנית בינוי באישור הועדה המקומית	חום מוחזם ירוק	4. שטח למבני משק
—	—	—	—	5	15	—	70% בקומת קרקע 120% סה"כ בניה	סגול	5. חעשיה
—	—	5	5	5	—	—	בזמם לחכנית בינוי באישור הועדה המקומית	ירוק מוחזם חום	6. שטח ספורט
—	—	—	—	—	—	—	הכניה אסורה פרט למקלטים	ירוק	7. שטח פרטי פתוח
—	—	5	5	5	8.5	2 מכסימום	בקומה סה"כ בניה	כתום מוחזם	8. מגורים מיוחד

חתימת היוזם _____
 חתימת בעל הקרקע _____
 חתימת המתכנן _____


 פורמן ליה
 ארכיטקט

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "שקמים"
 התכנית נכונה בלישיבה
 מס' 260 מתאריך 5.2.89
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 להפקיד את התכנית
 מוזגס/גמ/התמ

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 4/אצ/3/6
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל חוק הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 המקדח תכנית מס. 4/אצ/3/6
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21/5/90 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 4/אצ/3/6
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 3941
 מיום 21/91

הודעה על המקדח תכנית מס. 4/אצ/3/6
 מיום 3861
 6/מ/90