

הצגת מ"ר 7-9

מס' 231595

ד ב ר י - ה ס ב ר

לתכנית מפורטת מס' 1/228/03/6, שנוי לתכנית 228/03/6

ב ת י ב ה ע ש ר ה

1. ביזמת מינהל מקרקעי ישראל ומושב נתיב העשרה, הוכנה תכנית מפורטת להרחבת המגורים במושב, בהקף של 70 מגרשים בני כ-550 מ"ר כ"א, המיועדים להקמת 70 בתי מגורים חד-משפחתיים. תוכננו 4 שכונות מגורים בהמשך לשטח המבונה של הישוב הישוב ובהתאמה מלאה לאופי הבנוי הקיים. למעשה הפכו 32 חלקות מגורים בנות 1.9 דונם כ"א, המיועדות ל-2 יח"ד בחלקה, למגרשים חד-משפחתיים קטנים יותר, תוך השתלבות ברקמה האורבנית הקיימת.

2. באזור הכניסה לישוב תוכנן אזור ספורט ונופש, בהקף של כ-25 דונם. במסגרתו יוקמו מגרשים ומתקנים לספורט, מלתחות שרותים, אולם התעמלות דב-תכליתי, מתקני נופש ומשחק וכיו"ב.

3. התכנית תואמת לדרישות תמ"א 31 ולתכנית המתאר המחודשת.

רשם: אדריכל אביגדור ברזלי

משרד הפנים נחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

1/228/03/6 תישור תכנית מס.

הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 22/6/95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

עדכון : 1/94

הודעה על אישור תכנית מס.

1/228/03/6 תישור תכנית מס.

פורסמה ב לוח 22/6/95

מיום 4315

ר"ע
23/09
נת

מ ח ו ד ה ד ר ו ס

הועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב תכנון "שיקמים"

תכנית מפורטת מס' 1/228/03/6

שינוי לתכנית מפורטת מס' 228/03/6

כ ת י ב ה ע ש ד ה

6/1993
עדכון: 7/1994

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 1/228/03/6

שנוי לתכנית מפורטת מס' 228/03/6

כתיב העשרה

1. המקום : כתיב העשרה (בחולות זיקים)
2. מחוז : הדרום
3. נפה : אשקלון , מועצה אזורית "חוף - אשקלון"
4. גושים וחלקות : גוש 1777 , חלק מחלקה 19
5. מגרשים : 101 עד 170 , 201
6. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/228/03/6 (להלן - "התכנית")
7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת גליון תשריטים בק.מ. 1:1250 (להלן - "התשריט") וכן 6 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .
8. שטח התכנית : 135.5 דונם
9. בעל הקרקע : מדינת ישראל , בניהול מינהל מקרקעי ישראל
10. יוזמי התכנית : ועד מושב כתיב - העשרה ומינהל מקרקעי ישראל .
11. מגישי התכנית : ועד מושב כתיב - העשרה
12. עורך התכנית : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, ת"א רח' הארבעה 10, אדריכל אביגדור ברזלי, טל' - 03-5615454
13. מבצעי התכנית : ועד מושב כתיב - העשרה
14. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים בהיקף של 70 מגרשים וכן אזור ספורט ונופש, זאת ע"י שינויים ביעוד הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה .

ועדה המקומית לתכנון ולבניה

"שקמים"

דאר נע שקמים, מיקוד 79 835

טל. 08-584665, 08-583501

פקס. 08-501679

15. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 228/03/6 וכל הוראותיה חלות עליה, למעט ההוראות המיוחדות לתכנית זו.
16. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא .
- 17.1 אזור מגורים :
 א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד - משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, על מגרש ששטחו 550 מ"ר. תכנית הקרקע לא תעלה על 160 מ"ר (כולל שטחי שרות) ולא תפחת מ- 90 מ"ר. שטח עיקר המבנה, על שתי קומותיו לא יעלה על 220 מ"ר. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה .
 ב. שטחי השרות יהיו :
 - מרחב מוגן - עד שטח 7.5 מ"ר ברוטו .
 - סככת חניה - עד שטח 15 מ"ר או חניה משולבת בגוף בית המגורים בשטח הנ"ל . סככת החניה תהיה מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0 .
 - מחסן - עד 10 מ"ר ברוטו, משולב בגוף מבנה בית-המגורים .
 - 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 .
 ג. קוי בנין - כמסומן בתשריט . לא יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים (קו בנין צדדי) .
 ד. גגות, קומות וגובה הבנינים . גגות בתי המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או גגות שטוחים מבטון . לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי . יותר שלוב גגות רעפים וגגות שטוחים . מספר הקומות לא יעלה על 2 ולא תותר עליית - גג כשטח שרות . יותר מרתף אחסנה תת - קרקעי, כמתואר בסעיף ב' לעיל .
 גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש. בגג שטוח לא יעלה גבהו על 7.0 מ' , כנ"ל .
 ה. חניה לכל מגרש. יובטח מקום חניה לפחות בגבולות המגרש וכן חצי מקום חניה בדרך הסמוכה .
 ו. גידור - הגדר תהיה אחידה לפי מפרט הועדה המקומית ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה .
 ז. תותר בניה קשה בלבד . לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב . כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי - גשמים .
- 17.2 אזור ספורט ונופש -
 באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט ונופש, לרבות : מגרש כדורגל, מגרשי כדורסל, כדורעף טניס, בריכות שחיה וכיו"ב; אולם ספורט והתכנסויות עד להיקף 1,500 מ"ר ברוטו ועד גובה 10 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים, מבני מלתחות, משרדים ושרותים, לרבות מזנון ואחסנה - מתקנים הנדסיים לתפעול אזור הספורט, ביתנים, סככות צל, חניות עפ"י תקן חניה ארצי וכן כל שימוש אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה . ס"ה שטח הבניה אשר יותר באזור זה לא יעבור על 10% משטח אזור הספורט . הבניה באזור

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
 דאד נע שקמים, מיקוד 79 835
 טל. 08-583501, 08-584665
 פקס. 08-501679

זה תותר רק לאחר אשור הועדה המקומית לנספח בנוי בק.מ. 1:500, שיפרט מיקום דרכים פנימיות, חניות, מבנים, מתקנים, גדרות וכיו"ב.

17.3 שטח פרטי פתוח -

לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות וגינות, מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מתקנים הנדסיים, כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב.

18. דרכים

עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח. הדרכים הפנימיות בשכונות המגורים יהיו משולבות וברוחב 9.0 מ'. דרך משולבת תרוצף לכל רחבה ותיועד הן להולכי רגל והן לרכב, לחניה, לגינות, לרהוט רחוב וכיו"ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר קביעת מפלס הדרך הגובלת במגרש.

19. תשתיות

19.1 ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית הקיימת בישוב, המחוברת למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב.

19.2 נקוד - ע"י חלחול, נקוד טבעי, בתעול תת - קרקעי או בצנורות תת - קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי.

19.3 חשמל - א. קוי הרשת בדרכים המשולבות יהיו תת - קרקעיים בלבד. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ג. בודת מתח נמוך - 2 מטר
ד. בקו מתח גבוה - 5 מטר
ה. בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) - 9.50 מטר
הכל בהתאם לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.

19.4 תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת - קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

19.5 סלוק אשפה - פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "חוף אשקלון".

20. חניה

עפ"י התקן הארצי לחניה. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את הסדרי התנועה והחניה המוצעים. החניה תתוכנן בתחום המגרשים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ש.ק.מ.י.ס.
ד"ר נע שקמים, מיקוד 79
טל. 08-584665, 08-583501
פקס. 08-501679

21. תנאים להוצאת היתרי בניה : היתרי בניה יוצאו ע"י תכנית בנוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
היתרי הבניה יכתנו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
22. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים הצבוריים והדרכים יופקעו וירשמו כחוק ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
23. עתיקות : א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
ב. רשות העתיקות תדרוש ממקימי המבנה שיקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העצמה והיחוד של השרידים הקדומים.
ג. במידה והתגלו שרידים קדומים, המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/החפירה, זאת במידה והתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהם, אלא הסכמה עקרונית בלבד.
ה. בשטחים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות יבוצעו עבודות ללא חפירה וע"ג מלוי בלבד. בשטחים אלו לא תבוצע כל הנחת צנרת לסוגיה השונים או כל פעולה אחרת הכרוכה בחפירה.
24. רישום : הרישום ייעשה ע"י יוזמי התכנית על סמך מפות לצרכי רישום, המבוססות על טבלת מגרשים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
היתרי בניה יוצאו לאחר הכנת תכנית חלוקה לגבי כל מתחם.
25. תאריכים ושלבי ביצוע : יוחל בביצוע התכנית בתוך 5 שנים מיום אשורה. שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יוזמי התכנית, בתוך המסגרת הנ"ל.

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

26. טבלת אזוריים והודאות בניה :

תכנית מקס' מ"ר	גובה מקסימ' מטר	מס' קומות	בניה			שטח מגרש במ"ר	מס' מגר' עד	האזור (שמוש עיקרי)
			שטחי		מעל מפלס כניסה			
			מתחת למפלס כניסה	שטחי שדות				
160 מ"ר	8.50 מטר לגג דעפים - - 7.00 מטר לגג שטוח	2 קומות + מרתף	30 מ"ר (מרתף אחסנה)	מרחב מוגן - 7.5 מ"ר סככת חניה - 15 מ"ר מחסן 10 מ"ר	220 מ"ר בשתי הקומות - עד 130 מ"ר בקומה	550 מ"ר	101 עד 170	אזור מגורים
10% משטח המגרש	10 מטר	2 קומות	- - -	2%	8%	25000 מ"ר	201	אזור ספורט ונופש
<p>שטח פרטי פתוח</p> <p>לא תאושר כל בניה , למעט מתקנים הנדסיים ומתקני משחק לילדים</p>								

הערות : (1) קוי הבנין יהיו עפ"י התשריט.

(2) לא יותרו עליות גג בחלל גג הרעפים .

א י ש ו ר י י מ :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
" ש ק מ י מ "
 התכנית נדונה בישיבה
 מס' 284 מתאריך 03/06/93
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 להפקיד את התכנית
 מנדט/יו"ר הועדה

נתיב העשרה בחולות זיקים
 מושב עובדים להתישבות
 חבלצית שמושיפת בע"מ

ח ת י מ ו ת :

היודם והמגיש :

בעל הקרקע :

המתכנן :

החולקה המכנית
 ליד תנועת המושבים בע"מ
 רח' הארבעה 30 ת"א
 טל. 5615454

ת א ר י י :