

1001523

הועדה לתכנון ולבניה
מס' 12/MS
תקציב בתעריף

הועדה לתכנון ולבניה
מס' 12/MS

ד ב ר י - ה ס ב ר

לתוכנית מפורטת מס' 4/136/03/6
שנוי לתכנית מס' 136/03/6, 1/136/03/6

מושב ניר-ישראל

1. ביוזמת ועד המושב ניר ישראל הוכנה תכנית, המתקנת את התכנית הקודמת החלה על אזור זה (מס' 136/03/6).

2. במסגרת התכנית שונה יעודם של שטחים לבנינים צבוריים ל"מגורים מיוחד": ושטחים קלאיים (חלקות ב') - למגורים א', בהקף של 83 מגרשים בני 500 מ"ר נ"א. (ולא פחות מ-450 מ"ר).

מוצעות 5 שכונות, לאורך צירי דרכים קיימות בצפון הישוב, במרכזו ובדרומו. התכנית תואמת את דרישות תמ"א/31.

רשם : אדריכל צבי בן-דוד

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

אישור תכנית מס. 4/136/03/6

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4/9/96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון ירון דגנה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 4/136/03/6

בילקוט הפרסומים מס. 4/11994
8/1995 מיום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
דאר גע שקמים, מיקוד 835 79
טל. 08-584665, 08-583501

ועדת "שקמים"
11-09-1995
התקבל

עדכון: 8/1995

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 4/136/03/6

שנוי לתכנית מפורטת מס' 136/03/6
ולתכנית מס' 1/136/03/6

מושב ניר-ישראל

מחוז : הדרום

נ פ ה : אשקלון

מקום : ניר ישראל
(מ.א. חוף-אשקלון)

העורך : אדריכל צבי בן-דוד,
המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים, ת"א.

8/1993
עדכון : 8/1995

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 79 835
טל. 08-584665, 08-583501

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 4/136/03/6
שנוי לתכנית מפורטת 136/03/6, 1/136/03/6,
מושב ניר ישראל

מחוז	:	הדרום.
נ פ ה	:	אשקלון.
המועצה	:	מועצה אזורית "חוף-אשקלון"
המקום	:	ניר-ישראל.
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל.
היודם והמגיש	:	וועד המושב ניר-ישראל.
המתכנן	:	המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים, ת"א, רח' הארבעה 10 ת"א אדריכל צבי בן-דוד.
שטח התכנית	:	<u>185.8</u> דונם.
גוש וחלקה	:	גוש 2673, חלקה 45,3,28 וחלקים מחלקות 46,48 . גוש 2674, חלקה 30, 2 וחלקים מחלקות 31,13 . גוש 2672, חלק מחלקה 27 . גוש 2676 חלק מחלקה 13 .
1. מטרת התכנית	:	יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים, ע"י שנויים ביעודי קרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
2. שם התכנית	:	התכנית תקרא - "תכנית מפורטת מס' <u>4/136/03/6</u> שנוי לתכנית מפורטת 136/03/6, 1/136/03/6 - מושב ניר ישראל.
3. מסמכי התכנית	:	התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).
4. יחס לתכניות קודמות	:	התכנית כפופה לתכנית מס' 136/03/6 למעט השנויים המתוכננים בתכנית זו ומבטלת תכנית מס' 1/136/03/6.
5. ציונים בתשריט	:	כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

א. איזור מגורים א'

תורשה בניה למגורים בלבד ובתים חד-משפחתיים. תורשה בניה בשתי קומות, גגות רעפים, עד לגובה כולל של 9.0 מ'. מפלס +0.00 ייקבע בתכנית בנוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית באר-טוביה.

תותר הקמת מרתפים עד 40 מ"ר ברוטו כניסה מתוך בית המגורים בלבד. גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.40 מ'. תקרת המקלט לא תעלה על 80 ס"מ מפני הקרקע הסופיים במגרש. חישוב המשטחים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, תשנ"ב 1992.

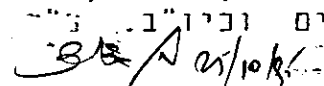
תותר הקמת סככה פתוחה עד ל-25 מ"ר למבנית על קו בנין קדמי וצדדי משותף אפס.

לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. תותר בנית קומת עמודים חלקית - במסגרת שטחי השרות, המותרים עפ"י תקנות התכנון והבניה התשנ"ב.

היתרי בניה יוצאו על-פי תכנית בנוי ופיתוח, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ב. שטח צבורי פתוח:

השטח מיועד לנטיעות ולגיכון בלבד: לא תותר בו כל בניה, למעט מקלטים צבוריים ומערכות תשתית, כגון ניקוז וביוב.

ג. שטח לבנינים צבוריים: עפ"י טבלת החלוקה לאזורים ומגבלות בניה (סעיף 17 להלן). השמושים המותרים (קיימים ומוצעים): בנינים צבוריים כגון: צרכניה, בית כנסת, מעונות, גני-ילדים, בית עם, ספרייה, מועדון נוער, מרפאה, מחסן נשק מקלטים צבוריים וכיו"ב. 

ד. מתקן הנדסי (מים): מיועד למתקני מים "מקורות" בלבד (מתקנים קיימים). זכויות בניה - ראה סעיף 17 (טבלת חלוקה לאזורים).

ה. איזור חקלאי: תותר הקמת בנינים וסככות לצרכי משק חקלאי לרבות מחסנים וזחממות, בגובה קומה אחת.

ו. שטח לתכנון בעתיד: מיועד לבניה, אך הזכויות והתכליות ייקבעו בתכנית מפורטת נפרדת שתוכן בעתיד.

7. ח ב י ה : תתוכנן עפ"י תקן חניה ארצי ובתחום המגרש.

8. הוראות בנושא איכות הסביבה

8.1 שפכים

א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית, ובמתקן הטיפול האזורי.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 835 79
טל. 08-584665, 08-583501

ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חזירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.

ה. טרם הוצאת היתרי בניה תאושר התכנית המפורטת למתקן הטיפול האזורי ע"י המשרד לאיה"ס.

ו. לא יותר שימוש ואכלוס בתחום התוכנית טרם ביצוע בפועל של מערכת הביוב המרכזית והמתקן האזורי לטיפול בשפכים.

8.2 פסולת

א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחדותיים.

ב. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.

ג. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

ד. יידרשו מתקנים יעודיים לחמרים בדי מיחזור ומתקני זחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך הפרדה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים.

9. ניקוז ותעול

א. מערכות החשמל מתח נמוך, הטלפונים והכבלים יבוצעו ברשתות תת-קרקעיות או עיליות.

10. חשמל ותקשורת

ב. חבור המבנים והמתקנים, הכלולים בתכנית, לרשת החשמל יעשה עפ"י תכנית חשמל כללית באזור חברת החשמל.

ג. ישמרו מרווחים בין הבניה לקוי החשמל: 2 מ' לקו מתח נמוך; 5 מ' לקו מתח גבוה.

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

11. עתיקות

ב. רשות העתיקות תדרוש ממקימי המבנה שיקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העצמה והיחוד של השרידים הקודמים.

ג. במידה והתגלו שרידים קדומים, המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות כהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

שקמים"

ד"ר נע שקמים מיקוד 79 835
טל. 08-584665, 08-583501

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.

השטחים המיועדים לצרכי צבור, יפקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

12. הפקעות לצרכי

צבור

13. ביצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצדדי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה מחדש : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. התרי בניה : היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת שתכיל בנוי עם העמדת בנינים ופיתוח. היתרים אלו ינתנו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לביוב מרכזי ואשורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

16. תאריכים ושלבי ביצוע : בתוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית זו, בשלבים שייקבעו ע"י היוזמים.

17. טבלת חלוקה לאזורים ומגבלות בניה (מצב מוצע)

קוי בנין, במ'	קדמי	צדדי	אחורי	תכנית מקסי'	גובה מירבי וקומ'	ש ט ח י ב נ י ה			גודל מגרש מינימלי	מגרשים מס'	האזור
						שטחי שרות		שטח עיקרי			
						תת קרקעי	על-קרקעי				
4	5	3.5	4	40% כולל שטחי שרות.	9.0 מ' 2 קומות +מרתף	מרתף עד 40 מ"ר	ס"ה-עד 43 מ"ר. סככת חניה-עד 25 מ"ר מרחב מוגן - עד 8 מ"ר. מחסן - עד 10 מ"ר. וכן עלית גג (1)	35% בקומה -- 40% בשתי קומות	450 מ"ר	101 עד 183	מגורים א'
5	5	5	5	35% כולל שטחי שרות	9.0 מ' 2 קומות	-	5%	30%	1000 מ"ר	184 185 186	שטח לבנינים צבועים
0	0	0	5	20%	4.0 מ' 1 קומה	-	-	20%	200 מ"ר	138 139	מתקנים הנדסיים

ה ע ר ו ת :

- (1) תורשה הקמת עליות גג בחלל גג הרעפים, בכל השטח שגבהו מ-1.80 מ' ומעלה. לא תורשה הקמת קומת עמודים מפולשת.
- (2) במבנים קיימים המסומנים בתשריט ישארו קוי בנין ללא שינוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ש ק מ י ם
 דאן בע שקמים, מיקוד 835 79
 טל. 08-584665, 08-583501

18. טבלת זכויות בניה למצב קיים, עפ"י התכנית המאושרת מס' 136/03/6 (מצב קיים).

ה ע ר ו ת	תכליות	קו בנין אחורי	קו בנין צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מס' קומ'	מקסימום למגרש דיוור	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימ' מ"ר	מס' חלקות סמון בתשריט	אזור
	מבנים לחקלא' בלבד	5 מ'	5 מ'	--	--	1	--	באישור הועדה המקומית	1000	מקוקו ירוק	חקלאי
*	-	5 מ'	2.50 מ'		5% בתוך ה-% מותרים	2	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלאים	3000	שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	מגורים ומבני משק בישוב חקלאי
		5 מ'	2.50 מ'	18**	5% כנ"ל	2	1	25%	600	צהוב	מגורים
		5 מ'	5 מ'	10						ורוד	מבנים צבוריים

הערות : * בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).

** פרט למקרים בהם החזית הקימת היא פתוח.

אישור :

חתימות :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
התכנית נזונה בישיבה
מס' 289 מתאריך 26.7.94
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
להפקיד את התכנית
מנהלסגור העדה

ניר ישראל
מושב שוכרים של אגודת העיון
התכנון והמגיש :

בעל הקרקע :
המחלקה הטכנית
ליד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 10, תל-אביב
טל. 5615454
פקס 5612640
30/8/95
המתכנן :