

**השרד הפנים**

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965

**מחוז הדרום**

מרחב תכנון מקומי מס' 100  
 תכנית מס' 194/03/6  
 הועדה המחוזית/משנה נפת  
 כשיבתה מס' 289  
 מיום 6/12/82 החליטה להפקיד את  
 התוכנית הנזכרת לעיל.

מנן פנהל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

**השרד הפנים**

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965

**מחוז הדרום**

מרחב תכנון מקומי מס' 110  
 תכנית מס' 194/03/6  
 הועדה המחוזית/משנה נפת  
 כשיבתה מס' 110  
 מיום 9/5/83 החליטה לחת תוקף  
 לתוכנית הנזכרת לעיל.

מנן פנהל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 194/03/6  
 המרסומים מס' 1019  
 אורמכה לפרן תימה, בילקוט  
 מיום 24/4/83

תכנית מס' 194/03/6  
 המרסומים מס' 2893  
 אורמכה להפקדה בילקוט  
 מיום 12/2/83

**מחוז הדרום**

מרחב תכנון מקומי "שקמים"  
 תכנית מפורטת מס.

\*

שדה - משה והסביבה

- : חתימת בעל הקרקע
- : חתימת המגיש הירוסם:
- : חתימת המחכנן

הרשמה לשרד הפנים  
 תאריך 3-08-1982  
 חתימת השרד

הרשמה לשרד הפנים

תכנית מס' 194/03/6

התכנית נדונה ב- מס' 197

26.10.82 תאריך החלטת הוועדה להעביר לועדה בתנאים

*[Signature]*

**מחוז הדרום**  
**מרחב חכנון מקומי שקמים**  
**תוכנית מפורטת מס.**

1. מועצות אזוריות : לכיש ויואב
2. מחוז : הדרום
3. נפה : אשקלון
4. מקום : מושב שדה-משה והסביבה
5. גושים בשלמות : 1827, 1847-1853
6. גושים בחלקים : 1843, 1844, 1862, 1864, 34181, 34189, 34190 (כהסדר),
7. הגבולות : כמסומן בקו כחול בחשריט
8. שטח התכנית : 8,357.3 דונם
9. החשריט : החשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה
10. בעל הקרקע : המדינה, רשות הפתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל
11. המגיש היוזם : מינהל מקרקעי ישראל
12. המחכנן : מינהל מקרקעי ישראל
13. הגדרות :

**"נחלה"** - יחידה קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאי ולמגורי בעליו.

**"ישוב"** - כמוגדר בצו המועצות האזוריות תשכ"ח - 1956

**"מושב"** - כמוגדר בצו אגודות שתופיות "חברות" ק"ח 2977, 3253, 3477, 4051.

**"אזור"** - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובחשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

**"תכנית כנוי"** - חשריט החואם תוכנית מפורטת זו, הכולל העמדת ותכליות בניינים, מבנים ומחקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידוהיהם, הגישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזוריים ושטחי חנייה לרכב, יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוד, העלל, ביוכ, חשמל), מיפליסים גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.

**"דרך שרות"** - בתוכנית כנוי - דרך גלחכרת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומי או אזורית.

14. מסרת התוכנית :

- א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רשום אדמות מושב שדה-משה והסביבה הקרובה לו בספרי המקרקעין לפי החשריט.
- ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.
- ג. קביעת יעדים ואזורים.
- ד. ביטול דרכים קיימות והחווית דרכים חדשות.
- ה. ביטול מקרקעי ייעוד.
- ו. שנוי תוכנית מאחר ובטול תוכנית 256/א.
- ז. קביעת מספר נחלות ומגרשים לבעלי מקצוע.

15. חלוקת שטח התוכנית :

חלוקת הקרקע הכלולה בתוכנית תהיה כמסומן בחשריט. כל סטיה מכך טעונה אשור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים :

- א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ב. דרכים מקומיות המתברות מגרשים בחוף היושב בסמוך לו ו/או מחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש הבשוח המקומית עפ"י סעיף 26א לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית בדמי חכירה סמליים. רשות מקומית = מושב.

ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הוועד המקומי של הישוב (מושב) או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע בדמי חכירה סמליים.

ד. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. רישום המקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.

17. ייעוד שטחים ושימושם:

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.

18. קרי בניין:

קרי הבניין בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.

19. שיפוטים כלליים:

א. ניקוז ותיעול: על ידי תעלות פתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. ב י ו ב : באמצעות מתקן כיוב מרכזי או בורות רקב לשביעות רצון משרד הבריאות

ג. אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

ד. ת כ ר ו א ה : בהתאם לדרישת משרד הבריאות וכתנאי שלטון מטרדי רעש וזיהום.

ה. סילוק אשפה : סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות ופסדים לפי הוראות משרד החקלאות.

ו. מסדרונות חשמל: מגבלות בנייה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט, לפי הוראות חוכנית המתאר המחוזית.

20. היתרי בנייה:

ינתנו עפ"י הוראות חוכנית זו ו/או עפ"י חוכנית בנוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית, חשריטי חלוקה לצרכי רשום ישמשו לאחר הכנתם כבסיס למתן היתרי בנייה.

21. שלבי בצוע:

7 שנים.

22. אזור המגורים החקלאיים-חלקה א' (נחלה):

שטח, בין/רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי הרשום בחוכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד, ובמקרה של חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקעי כל חלק ממנה מסומן גם בסימן משנה, בין בספרות ובין באותיות.

חלקה א' מחלקת לשני אזורי משנה, באזור האחד מותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים וכך מותר לקיים כל עבודים חקלאיים - ובחלקה א' בעלת רצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלקת הצמוד לדרך - ובאזור השני - בו בניית מגורים אסורה - מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים. היתרי בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון ושכנוולוגיה במשרד החקלאות.

23. באזור מגורים חקלאיים - בחלקות א':

בחלק המיועד למגורים מותר יבשה לבנות, לכל היותר 3 יחידות מגורים, כמכנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המכנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח יחידת דיור לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות. שטח יח"ד שלישי לא יעלה על 55 מ"ר. חותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקו חנייה.

בחנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הוועדה המקומית חותר בניית קומת עמודים עד גובה 1.80 מ' (כל הגדלת גובה תוחנה באשור הוועדה המחוזית). מותר לפצל קומה לשני מפלסים.

24. א. כל יחידת מגורים תהיה מיוחדת לשימוש למטרות מגורים בלבד.  
ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך:
1. אחת-למחזיקים "במשק חקלאי".
  2. שניה- ל"ממשיך"- לבן אחד בלבד, או בן מאומץ אחד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בן זוגו של בן ממשיך, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכוח הסכם עם הוריו או מכח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או חבר רשות של מוסד מיישב או של אגודה. לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.
- ג. הקמת יח"ד שנייה ושלישית לחנייה באשור בעל הקרקע ובחנות דעה וועד היישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזורים) תשי"ח-1958.
- ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד- 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
- ה. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לחוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה ל"ממשיך".
- ו. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'.
- ז. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינמלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן כתנאי נקוד גנות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לחנייה - 2 מ'.
- ח. בחזית החלקת המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות חיל דוקרני.
- ט. מגרש פינתי- הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.
25. באזור מגורים ללא חקלאיים חותר הקמת מבנים לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע, ולהורים שלא בחלקת א'. בכל מגרש באזור זה חותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח של עד 200 מ"ר בקומה או 220 מ"ר בשתי קומות. אסורה בניה למבני משק ומבנים להתחזקת בעלי חיים. כתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעה הוועדה המקומית חותר בניית קומת עמודים עד גובה 1,80 מ' (כל הגדלת גובה חותנה באשור הועדה המחוזית). ניתן לפצל קומה לשני מפלסים, מותר לבנות מבנה עזר בתנאים כמו בחלקה א'.
26. באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני משק ומבנים להתחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף לפיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.
27. 1. הקמת משרפות לפגרים (פסדאם) - אסורה בשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בחוכנית המפורטת.  
2. היתרים להקמת חממות ובתי צל ינחנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם ללוח ההצבה הנ"ל.  
3. לא ינתן היתר בניה לחממה ובתי צל ולכל מבני משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעיית הניקוז.
28. א. על אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת המפגעים ומפגע לפי הלכת אגרה רמה.  
ב. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, ייקבע על ידי משרדי החקלאות והבריאות.
29. בנין חריג או שימוש חורג, לא יראוהו כחורג אם יהיה קיים לפני מתן חוקף לתכנית זו.
30. דרושה חלוקה או איתוד, לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכנית, יוגש לאישור הוועדה המקומית חשויט איתוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, באשור בעל הקרקע ובכפוף לחוות דעה ועד הישוב.
31. רשימת חלקות
- א. חלות (סה"כ 75 מגרשים)  
מגרשים מס. 1-12, 16-27, 31-51, 54-82, 108-128.  
מגרש 81' הוא נספח למגרש 81
- ב. בעלי מקצוע (סה"כ 6 מגרשים)  
מגרשים מס. 105, 109-113
- ג. צבורי פתוח (מקלטים)  
מגרשים מס. 145, 154

שדה-משה והסביבה

טבלת האזורים

<u>אחוזים</u>	<u>שטח כולל דונם-מ"ר</u>	<u>ייעוד מגרשים</u>
7.9	664.0	אזור מגורים כישוב חקלאי (חלקות א' - נחלות)
0.1	11.0	אזור מגורים לבעלי מקצוע
1.0	86.0	אזור מבני ציבור
-	0.3	צבורי פתוח (מקלטים)
0.2	13.0	פרטי פתוח
84.3	7,044.0	אזור חקלאי
3.9	317.0	דרכים
<u>2.7</u>	<u>222.0</u>	נאדיות וחעלות
100.0	8,357.3	סה"כ -
=====	=====	

ציוני התשריט

- גבול התכנית - קו כחול
- גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקוטע
- אזור חקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים
- אזור מגורים כישוב חקלאי (נחלות) - צבע צהוב
- אזור מגורים לבעלי מקצוע - צבע צהוב מותחם בירוק
- אזור מבני משק - צבע חום מותחם בירוק
- אזור מבני ציבור - צבע חום מותחם חום כהה
- אזור צבורי פתוח - צבע ירוק
- אזור פרטי פתוח - צבע ירוק מותחם בירוק כהה
- נאדיות וחעלות - צבע כחול
- דרכים מוצעות - צבע אדום

המשרד) סבלת חלוקת האזורים - הוראות לתוכנית מס.

11	10	9		8	7	6		5	4	3	2	1	
		קני בנין במ', צדדי אחורי	חזיתי			מספר קומות	מספר יחידות						שטח בניה מכסימלי, ברוטו, מ"ר
הערות	שטח מבני עזר	5	5	מספר קומות	מספר יחידות	מספר קומות	מספר יחידות	שטח בניה מכסימלי, ברוטו, מ"ר	רוחב מינימלי של חזית המגרש	גודל מגרש מינימלי	סימון בחשתי	חלית האזור	אזור 1
	מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן	5	3- בקיים 5- בתכנון חדש	בתנאי שפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת היועצה המקומית הותר בניה קומת עמודים עד גובה 1.80 מ'.	1	200 מ"ר כקומה הבניה אטורה	מספר קומות	22.0 או 220 מ"ר כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה	ירוק	צהוב מוחכם	מגורים	מגורים בעלי מקצוע 3
	אין צורך לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים	5 מ' מגבול	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	חום מוחכם, מוחכם, חום מוחכם	חום מוחכם, מוחכם, חום מוחכם	בניני צבור, מבני שרוחים צבוריים, מחסנים, בתי-אריזה וכו'	שטח לבניני ציבור 4
		5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	5 מ' מגבול אזור קרקע שמושי גובל	כל בניה אסורה למעט מגרשי ספורט, מבני עזר לספורט, בריכת שחיה, מקלטים, שבילים, העלות נקז, כיפורת ורחבנות, גנים ציבוריים	ירוק	שטח צבורי פחות	שטח צבורי פחות	שטח צבורי פחות	שטח צבורי פחות

הערות כלליות:

1. באזור נחלה- הקמת 3 יח"ד בשני בניינים או בבנין אחד ובמסגרת של 400 מ"ר מגורים, ניתן לאשר רק לממשיך לפי סעיף 24ב(2) בצורה חו"ד ועד הישוב.
2. באזור נחלה- מחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד- 5 מ' מינמום או 0 בבנין אחד.
3. באזור נחלה- הבקשה להיתר, למבנה ראשון או לחוספות לו, חלול סימון שטח המיועד למבנה לממשיך.
4. באזור נחלה- מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך.
5. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במרחק מינמלי של 3 מ' ממנו.
6. היתרים להקמת המבנה יינתנו ע"י הוועדה בהתאם ללוח ההצבה, שטח החממה לא יעלה על 80% משטח החלקה, המרווח בין הממות לא פחות מ-3 מ'.

טבלת חלוקת האזורים - הוראות לחכנית:

11	10	9		8	7	6		5	4	3	2	1
הערות	שם מבני עזר	קני בנין במ'		מספר קומות	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	שטח בניה מכסימלי, כרוסו, מ"ר א'	רוחב מינימלי של חזית הפגוש במ'	גודל מגרש מינימלי	סימון שטחים (בצבע)	חלית האזור	האזור
		ג	א									
-	-	המבנים יוצבו לפי לוח ההצבה של השרות להורכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות	אחורי	צדדי	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	שטח בניה מכסימלי, כרוסו, מ"ר א'	רוחב מינימלי של חזית הפגוש במ'	גודל מגרש מינימלי	סימון שטחים (בצבע)	חלית האזור	האזור
-	-	המבנים יוצבו לפי לוח ההצבה של השרות להורכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות	אחורי	צדדי	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	שטח בניה מכסימלי, כרוסו, מ"ר א'	רוחב מינימלי של חזית הפגוש במ'	גודל מגרש מינימלי	סימון שטחים (בצבע)	חלית האזור	האזור
-	-	המבנים יוצבו לפי לוח ההצבה של השרות להורכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות	אחורי	צדדי	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	שטח בניה מכסימלי, כרוסו, מ"ר א'	רוחב מינימלי של חזית הפגוש במ'	גודל מגרש מינימלי	סימון שטחים (בצבע)	חלית האזור	האזור

  

פסים	פסים ירוקים	פסים ירוקים אלכסוניים לא ניתן לחלוקה	כמסורט	כמסורט בתשריט לא ניתן לחלוקה	פסים	פסים ירוקים	פסים אלכסוניים	פסים ירוקים	פסים אלכסוניים	פסים ירוקים	פסים אלכסוניים	פסים ירוקים	פסים אלכסוניים
מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים