

8

1-1532

109 = 2/166/03/6

1001532

מס' תעודת זהות
- 5 -
1984

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
מס' 2/166/03/6
הועדה המחוזית/בשנה נפת
בישיבתה כס' 321
מיום 25.6.84
ההחלטה להפקיד את
התוכנית לביטול
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 9.1.85

מס' 2/166/03/6
הפרסומים מס' 3/03 מיום 3.10.84
18

מחוז הדרום

משרד הפנים

מרחב תכנון מקומי "שקמים"
מס' 2/166/03/6
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
מס' 2/166/03/6
הועדה המחוזית/בשנה נפת
בישיבתה כס' 124
מיום 12.8.84
ההחלטה להפקיד את
התוכנית לביטול
יו"ר הועדה המחוזית

מס' 2/166/03/6
הפרסומים מס' 3215 מיום 23.6.85
229

תזימת בעל הקרקע:
תזימת המגיש הירום:
תזימת המתכנן:
29

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
התכנית נדונה בושיבה
מס' 159 מתאריך 8.4.84
החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית.
מהנדס/יו"ר הועדה

- 1. מועצות אזוריות :
- 2. מחוז :
- 3. נפה :
- 4. מקום :
- 5. גושים בשלמות :
- 6. גושים בחלקים :
- 7. הגבולות :
- 8. שטח החכנית :
- 9. התשרים :
- 10. בעל הקרקע :
- 11. המגיש היוזם :
- 12. המחכנן :
- 13. הגדרות :

חוף אשקלון ויואב
הדרום
אשקלון

כוכב ושטחי חוות מרים
1390, 1391, 1400-1402

1364, 1389, 1392-1395, 1399, 1403-1407, 1483, 2160, 2797-2798.
כמסומן בקו כחול בהשרים

7,471 דונם
התשרים המצורף לחכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה

המרינה, רשות הפתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

"נחלה" - יחידת קרקע כמושב, בין רצועה ובין שאינה רצועה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאי ולמגורי בעליו.

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

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

"אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשרים כציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והחכליות שנקבעו לכך לפי חוכנית זו.

"תכנית בנוי" - תשרים החואם חוכנית מפורטת זו, הכולל העמדת ותכליות בניינים, מבנים ומחקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים כאזורים השונים ובין האזוריים ושטח חנייה לרכב. יסומנו בו שטחי גינון ונסיעות, מחקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, העלל, ביוב, חשמל), מיפלסים גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.

"דרך שרות" - בחוכנית בנוי - דרך מחכרת מכנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומי או אזורית.

14. מטרת החוכנית :

- א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רשום אדמות מושב כוכב ושטחי חוות מרים הממוכים לו בספרי המקרקעין לפי התשרים.
- ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיחתו השטח בעתיד.
- ג. קביעת יעדים ואזורים.
- ד. ביטול מקרקעי ייעוד.
- ה. שינוי תוכנית מפורטת 119/03/6
- ו. קביעת מספר נחלות ומגרשים לבעלי מקצוע.

15. חלוקת שטח החוכנית :

חלוקת הקרקע הכלולה בחוכנית תהיה כמסומן בהשרים. כל ססיה 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 המחברות מגרשים כחוף היושב כסומן 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 כדמי חכיו סמליים. רשות מקומית = מושב.

ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה חשכ"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 חשכ"ה-1965. רישום המקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.

17. ייעוד שטחים ושימושם:

בהתאם להשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.

18. קרי בנין:

קרי הבנין בהתאם להשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.

19. שיפוטים כלליים:

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

ב. ב י ר ב: כאמצעות מחקן ביוב מרכזי או בורות רקב לשביעות רצון משרד הבריאות

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

ד. ח ב ר ו א א ה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מסרדי 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 בחשריט, לפי הוראות חוכנית המתאר המחוזית.

20. היחרי בנייה:

ינחנו עפ"י הוראות חוכנית זו ו/או עפ"י חוכנית בנוי שחאושר ע"י הוועדה המקומית. חשריטי חלוקה לצרכי רשום ישמשו לאחר הכנתם כבסיס למתן היחרי 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' מחלקה לשני אזורי משנה, באזור האחד מותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים - ובחלקה א' בעלת כצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלק הצמוד לדרך - ובאזור השני - בו בנייה מגורים אסורה - מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים. היחרי בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים ינחנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

23. באזור מגורים חקלאיים - בחלקה א':

בחלק המיועד למגורים מותר יבנה לבנות, לכל היותר 3 יחידות מגורים, במכנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה 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 הקמח מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה.

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

24. א. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.

ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת-למחזיקים "כמשק חקלאי".
2. שניה- ל"ממשיך"- לכן אחד בלבד, או בן מאומץ אחד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בן זוגו של בן ממשיך, המחזיק כעצמו או יחד עם הוריו מכוח הסכם עם הוריו או מכח ירושה כמשק 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 כמשק חקלאי או שנפטר.

ג. הקמת יח"ד שנייה ושלישית להנחת באשור בעל הקרקע ובחנות דעה וועד היישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) חשי"ח-1958.

ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד- 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
ה. הנקשה להיתר בניה, למכנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למכנה ל"ממשיך".

ו. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'.
ז. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממכנה המגורים או כמרחק מינמלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן כתנאי נקוד גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'.

ח. בחזית החלקות 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 תותר הקמת מבנים לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע, ולהורים שלא בחלקות א'. בכל מגרש באזור זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים כשטח של עד 200 מ"ר בקומה או 220 מ"ר כשתי קומות. אסורה בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים. כתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעה הוועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד גובה 1,80 מ' (כל הגדלת גובה תותנה באשור הוועדה המחוזית). ניתן לפצל קומה לשני מפלסים. מותר לכנות מבנה עזר כתנאים כמו בחלקה א'.

26. באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף לפיכוחן וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

27. א. 1. הקמת משרפות לפגרים (פסדגם) - אסורה כשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בתוכנית המפורטת.

2. היחרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו 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 לבעית הניקוז.

28. א. על אף כל הוראת 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 עתיד, ייקבע על ידי משרדי החקלאות והבריאות.

29. בנין חריג או שימוש חורג, לא יראוהו כחורג אם יהיה קיים לפני מחן חוקף לחכנית זו

30. דרושה חלוקה או איחוד, לשם מחן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכנית יוגש לאישור הוועדה המקומית חשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והכניס 1965, באשור בעל הקרקע ובכפוף לתווה דעת ועד הישוב.

31. רשימת חלקות:

א. נחלות-חלקות א'- (סה"כ 102 מגרשים)
מגרשים מס. 4-26, 28-31, 34, 35, 37-39, 41-63, 75-81, 83-99, 102-120, 122-125.

ב. מגרשים לבעלי מקצוע ובנים ממשיכים (סה"כ 12 מגרשים):

מגרשים מס. 36, 40, 69, 70, 74, 154-158, 196, 197

טבלת האזורים

<u>אחוזים</u>	<u>שטח כולל דונם-מ"ר</u>	<u>ייעוד מגרשים</u>
4.4	328	אזור מגורים בישוב הקלאי (חלקות א'-נחלות)
0.2	12	אזור מגורים לבעלי מקצוע ובנים ממשיכים
0.8	61	אזור מבני משק
1.0	73	אזור מבני ציבור
0.2	13	אזור תעשייה
-	6	אגני חמצון
-	1	פרטי פתוח
-	4	בית עלמין
86.1	6435	אזור הקלאי
0.2	12	בארות נפט
4.6	342	דרכים
<u>2.5</u>	<u>184</u>	ודיות ותעלות
100.0	7,471	
*****	*****	

ציוני התשריט

גבול התכנית - קו כחול
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע
 אזור הקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים
 אזור מגורים בישוב הקלאי (נחלות) - צבע צהוב
 אזור מגורים לבעלי מקצוע ובנים ממשיכים - צבע צהוב מותחם כירוק
 אזור מבני משק - צבע חום מותחם ירוק
 אזור תעשייה - צבע סגול
 אזור מבני ציבור - צבע חום מותחם חום כהה
 בארות נפט - צבע אפור
 אזור פרטי פתוח - צבע ירוק מותחם כירוק כהה
 בית עלמין - צבע צהוב משובץ קוים ירוקים אלכסוניים מוצלבים
 מתקני ביוב (אגני חמצון) - קוים שחורים אלכסוניים מוצלבים
 ודיות ותעלות - צבע כחול
 דרכים קיימות - צבע חום
 דרכים מוצעות - צבע אדום

