

ד ב ר י ה ס ב ר

משרד התכנון המחוזי
14-08-1997
מכתב הדרום

לתכנית מפורטת מס' 1/145/03/6
שבני לתכנית מתאר מס' 145/03/6
מושב ניר-חן

העתק משרדי

1. ביזמת ועד המושב ניר-חן ומשרד הבנוי והשכון - המינהל לבניה כפרית מוגשת בזאת תכנית להקמת 70 יח"ד לבנים במושב ניר-חן.
2. התכנון נעשה על תואי של דרך צבורית הקפית של המושב. שטח התכנית - 87.16 דונם. הובטחו דרכי הגישה אל חלקות ב' הקלאיות. כמו כן נקבעה רצועת שטח ציבורי פתוח ברוחב 15 מ' להפרדה בין השכונה לשטחים החקלאיים.

רשם : צבי בן-דוד, אדריכל

פברואר 1995
עדכון: 12/1996

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1/145/03/6
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21/2/95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 1/145/03/6
מס' 4628
10/9/95

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 79835
טל. 08-850705, 08-8502243
פקס. 08-8503163

מחנה הדרום
14-08-1997
מחנה הדרום

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

העתק משרדי

תכנית מפורטת מס' 1/145/03/6
שנוי לתכנית מפורטת מס' 145/03/6

מ ו ש ב כ י ד - ח ו

פירוט 1995
עדכון: 12/1996

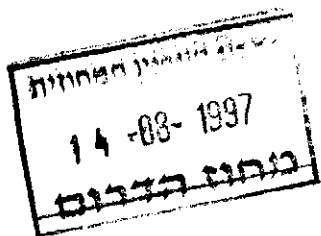
חברה המקומית לתכנון ובניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 79835
טל. 08-8500705, 08-8502243
פקס. 08-8503163

מ ר ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 1//145/03/6

שנוי לתכנית מפורטת מס' 145/03/6



העתק משרדי

- 1. מועצה אזורית : לכיש.
- 2. מ ח ז : הדרום
- 3. נ פ ה : אשקלון
- 4. מ ק ו ם : מושב ניר-חן
- 5. גושים וחלקות : גוש 3094, חלק מחלקה 19
- 6. שטח התכנית : 87.16 דונם
- 7. מסמכי התכנית : התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט") וכן 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 9. היוזם : ועד המושב ניר-חן.
- 10. המגיש : משרד הבנוי והשכון, המנהל לבניה כפרית, ב"ש.
- 11. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, דח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל צבי בן-דוד.
- 12. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים (מגורים א') בהקף של 70 מגרשים, דרכים, ושטחים צבוריים פתוחים, זאת ע"י שנויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
- 13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 145/03/6 כל הוראותיה חלות עליה.
- 14. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שקמים"
 דאר נע שקמים, מיקוד 79835
 טל. 08-8500705, 08-8502243
 פקס. 08-8503163

14-08-1997
מחוז הדרום

א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, על מגרש ששטחו לא יפחת מ-450 מ"ר. זכויות הבניה - עפ"י טבלת אזורים והראות בניה.

העתק משרדי

ב. מרתף תת-קרקעי, ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר, גבהו הפנימי יהיה 2.20 מ' נטו ולא יבלוט יותר מ-80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים במגרש. הכניסה למרתף - רק מתוך בית המגורים - לא תותר כניסה חיצונית. לא יותרו התקנות סניטריות במרתף (מים וביוב).

ג. גגות, קומות וגובה הבנינים. גגות בתי המגורים יהיו שטוחים, או מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. 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. גובה מבנה עם גג שטוח עד 7.0 מ'.

ד. תותר סכנת חניה לרכבי אחד בלבד, עד 15 מ"ר, בתחום גבולות המגרשים.

ה. גידור - פרטי הגדר יכללו בתכנית ההגשה לרשויה של כל בית מגורים ויהיו טעונים אשר הועדה המקומית "שקמים".

ו. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתו והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשמים.

15.2 שטח צבורי פתוח -

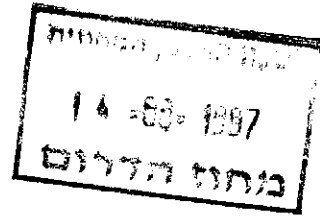
לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות וגינות, מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מעבר קוי תשתית, כגון: ניקוד, ביוב, תיעול, שאיבה, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב. יותר מעבר ברכב אל שטחים חקלאיים סמוכים לשטח הצבורי הפתוח.

16. ד ר כ י ם : עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 79835
טל. 08-850705, 08-8502243
פקס. 08-8503163

17. איכות הסביבה ותשתית : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

17.1 ניקוז וטישול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.



העתק משרדי

17.2 בנייה - לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב, שתחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב.

17.3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.

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

17.5 חשמל -

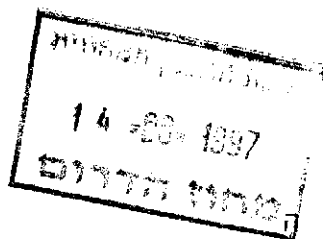
א. קוי הרשת בתוך שכונת המגורים יהיו עיליים. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'
בקו מתח גבוה - 5 מ'
בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) - 9.50 מ'

הכל בהתאם לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 79835
טל. 08-8500705, 08-8502243
פקס. 08-8503163



17.6 תקשורת - הביצוע לפי דרישות חב' "בזק" ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

17.7 מימ - הביצוע בתאום עם חברת "מקורות" ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

18. ח נ י : עפ"י התקן הארצי לחניה. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את הסדרי התנועה והחניה המוצעים.

19. תנאים למתקן התרי בניה : התרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בנוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

20. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.

21. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

22. תאריכים ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מכניסתה לתוקף, בשני שלבים שייקבעו ע"י היוזמים.

23. טבלת אזורים והוראות בניה :

תכנית מקס'	גובה מקס'	מספר קומות	קוי בנין במ'	ש ט ח י ב נ י ה			שטח מגרש מינרי במ"ר	מספרי מגרש	האזור (שמוש עקרי)	
				מפלס מתחת כניסה	מעל מפלס כניסה					
					שטחי שרות	שטחי שרות				שמוש עקרי
200 מ"ר כולל שטחי שרות	8.50 מטר לגג רעפים	2 קומות + מרתף	קדמי לפי תשריט -- צדדי, אחורי 4.0 מ'	275 מ"ר	10 מ"ר מרתף אחסנה	מרחב מוגן - 7.5 מ"ר סככת (1) חניה - 15 מ"ר מחסן - 7.5 מ"ר עלית גג 15 מ"ר	220 מ"ר בשתי הקומות -- עד 150 מ"ר בקומה	450 מ"ר	101 עד 170	אזור מגורים א'

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים" דאר נע שקמים, מיקוד 79835 טל. 08-850705, 08-8502243 פקס. 08-8503163

העתק משרדי

(1) קוי בנין לסכנת חניה - ס קדמי (שער לא נפתח החוצה),
ס צדדי בתנאי ניקוז למגרש המוקש.

מחוז הדרום
14-03-1997
מחוז הדרום

ח ת י מ ו ת :

ניר ס"ו
מושב עובדים
משרד הבינוי והשיכון
מיוהל לבניה כפרים וישובים חדשים
רח' מצדה פתח רח' הנשיאים
באר-שבע

ה י ו ד ס :

ה מ ג י ש :

בעל הקרקע :

המחלקה הטכנית
ליד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 10 תל-אביב
טל. 5615454
פקס. 5612640

ה מ ת כ נ ו :

ת א ר י ך :

א י ש ו ר י ם :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
התכנית נדונה בישיבה
מס' 298 מתאריך 4/6/96
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המתחזית
להפקיד את התכנית
מנהל/יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 79835
טל. 08-850705, 08-8502243
פקס. 08-8503163