

1-1787

שבת התכנון המחייבת
15-02-1998
מחוז הדרום

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ר מ ל ש ק מ ל ם

ת. מ. 2/173/03/6, שינוי לת. מ. (ד/179) 173/03/6

ש ל ו ו ה

10

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	אשקלון
מועצה אזורית:	שפיר
גושים:	2985 , 2984
שטח התוכנית:	92,690
היוזם:	משרד הבינוי והשיכון, האגף לבניה כפרית
המתכנן:	שרשבסקי מרש אדריכלים (שרשבסקי יוסף מס' רישוי 04604)
ל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל

תאריך:	25.06.93
עדכון:	05.05.96
עדכון:	06.07.98
עדכון:	23.11.98
עדכון:	31.01.99

מסמך תכנון
מס' תכנון: 2/173/03/6
תאריך: 23/11/98
שם: שרשבסקי מרש אדריכלים
סמ"ל תכנון: יו"ר מנהל המקרקעית

מס' תכנון: 2/173/03/6
תאריך: 31/1/99
שם: שרשבסקי מרש אדריכלים
מס' תכנון: 30/3/99

שכת התכנון המחוזית
1999-02-5
מחוז הדרום

- 2 -

שכת התכנון המחוזית
1999-2-21
מחוז הדרום

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא ת.מ. מס' 2/173/03/6 שלווה.

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית), תשריט בקנ"מ 1:2000, 1:5000, 1:2500, 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית ונספח בינוי בקנ"מ 1:1250 מנחה בלבד.

3. גבולות התוכנית

הקו הכחול מהווה גבול התוכנית.

4. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז הישוב ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה ומגבלות בניה.

5. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר מס' 224/02/6, מועצה אזורית שפיר על כל תקנותיה.

6. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

7. חניה

7.1. במגרשי מגורים א' יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לפחות.

7.2. בשטחים לבניני ציבור ומיסחר, החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה ארצי, הגישה למגרשים 101, 205 תהיה משצ"פ מס' 305.

7.3. לא תותר גישה לחניה למגרשים מס' 516-525 מדרך מס' 1.

8. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

9. היתרים ומגבלות

לפי טבלת אזורים מצורפת. השימוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התוכנית יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה, מספר יחידות דיור יהיה על פי הרשום בתשריט.

שכת התכנון המחוזית
1949-12-5

שכת התכנון המחוזית
21-12-1949
מחוז הדרום

10. אזור מגורים א' - מגרשים 514-503, 516-554.

10.1. המגרשים נועדו לבתים חד-משפחתיים.

10.2. מקום חניה אחד לפחות לכל בית יהיה בתחומי המגרש, תותר הקמת חניה מקורה קירוי קל ללא קירות. בשטח של 15 מ"ר למירב, בקו בנין דמי וצדדי 0.

10.3. לקירותיהם החיצוניים של הבתים יהיה גמר אבן, טיח התזה או חומר אחר, עמיד לתנאי מזג האויר לשביעות רצון מהנדס הועדה, גווני הגימור יהיו בהירים: לבן או בז'.

10.4. הגג יהיה גג רעפים או גג בטון.

גג בטון: על הגג יבנה מסתור עבור דוד השמש ואביזרי הצנרת, שיכללו בבקשה להיתר הבניה, כרכוב ארכיטקטוני יוכל לבלוט עד 0.80 מ'.

גג רעפים: שפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים ויכללו בבקשה להיתר בניה, כרכוב זיזי עם ארגז רוח סגור, יובלט מהמבנה מ-0,50 מ' עד 0,80 מ', סילוק מי גשם מהכרכוב הזיזי מותרת גם ללא מרזב, הרעפים יהיו בגוון חרס, אך מותר השימוש ברעפי בטון בגוון רעפי חרס.

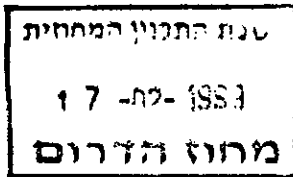
10.5. המעקות יהיו בנויים כהמשך קירות המבנה או עשויים סככת ברזל.

10.6. לא תותרנה ארובות, אלא מחומרים תואמים את החזיתות המבנה.

10.7. מספר הקומות המירבי הוא שתיים, גובה המבנה לא יעלה על 6.5 מ' עד לתחילת גג הרעפים, שיא גג הרעפים לא יעלה על 9 מ', כל זאת, מדוד מהנקודה הגבוהה ביותר של אבן השפה בחזית המגרש.

10.8. לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, פרט לחניה מקורה קירוי קל בשטח של 15 מ"ר למירב, בקו בנין קדמי וצדדי 0.

10.9. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל הקירות התמך יהיו לפי תוכנית הפיתוח, שתוגש עם תוכנית המבנה לאישור הועדה המקומית. הגדר הקדמית תהיה בנויה מבטון עד גובה 0.30 ומעליה סככת ברזל או עץ עד גובה 1.10 מ'. השערים יהיו תואמים בגוון וצורה לגדר, גדר צדדית תהיה בנויה בטון עד גובה 30 ס"מ מעל פני קרקע סופיים. וגדר רשת עד גובה 1.10 מ' למירב.



11. שטח לבנינו ציבור - מגרשים 205-201.

11.1. מגרשים אלה נועדו למבני ציבור כמו גני ילדים, מועדון, אולם קהילתי, מרפאה, מזכירות, נשקיה, מקווה, ביה"כ, חדר זיכרון וכדומה.

11.2. במרכז הישוב לא תהינה גדרות בין המוסדות שמרכיבים את המרכז. גובה מפלס הכניסה של מוסדות אלה יתיחס למעבר הציבורי שבמרכז והכניסות למבנים יהיו מהמעבר הציבורי, למעט מגרש 202. תוכן תוכנית פיתוח, שתבטיח אופי אחיד לאזור כולו.

11.3. במגרשים 205-204 תותר הקמת יותר ממבנה אחד. מרווח בניה מזערי בין המבנים יהיה 5 מ'.

12. אזור מסחרי - מגרש 101

מגרש זה נועד לתנויות, התנויות ישולבו במרכז הישוב וסעיפים 11.2 ו-11.3 יחולו עליהם.

13. ש.צ.פ. - מגרשים 306-302.

13.1. בתוכנית הפיתוח של מרכז הישוב, (ראה סעיף 11.2 לעיל), יכלל מגרש 305.

13.2. במגרשים 303, 304, 306 תותר הקמת מקלטים דו-תכליתיים, לפי הנחיות הג"א.

14. שביל להולכי רגל - מגרשים 403, 401.

14.1. מגרשים 401, 403 ישמש לצרכי ניקוז.

15. אזור למשקי עזר - מגרשים 602-601.

היעוד ההיתרי והמגבלות במגרשים אלה יהיו על פי ת.מ. (ד/179) 173/03/6.

16. איזור תקלאי מגרש מס' 700.

היעוד - ההיתרים והמגבלות במגרש זה יהיה לפי ת.מ. (ד/179) 173/03/6.

שכת התכנון המחחיית
21-12-1999
מתוך הדגום

שכת התכנון המחחיית
5-02-1999
מתוך הדגום

17. אופן ביצוע התוכנית ותנאים להוצאת היתרי בניה

- 17.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילול וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים, התאורה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. הכל לפי שיקול דעת של מהנדס הועדה. קוי חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים.
- 17.2. מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש, בשטח ציבורי או בשטח הרחוב.
- 17.3. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לפיתוח המגרשים, להקמת גדרות, שבילי גישה ומתקני אשפה, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 17.4. תובטח הופעה ארכיטקטונית נאותה של המבנים בתחומי התוכנית על המתכנן לשלב במבנה את המתקן הסולרי לחימום המים, הדוד חייב להיות מוסתר. במבנים עם גג בטון יש לתכנן מסתור עשוי חומרים קשיחים, שיסתיר את צדי הקולטים. במבנים עם גג רעפים, חייבים הקולטים להיות צמודים לשפוע הגג. בכל סוגי המבני יבנו פירים שיאפשרו מעבר צנרת אל הקולטים בתוך המבנה ולא על גבי החזית.
- 17.5. תוכן ותאור תוכנית חלוקת המגרשים המבוססת על מפת מדידה טופוגרפית. שינויי גבולות מזעריים, עד 10% ממידות המגרשים ו/או משטחם, יאושרו ע"י הועדה המקומית. כלל זה לא יחול על שינויים ברוחב דרכים ולא יחול על מגרשים שקיים היתר להקים עליהם מבנה.
- 17.6. סימוני המבנים בתשריט אינם מחייבים. היתרי הבניה יוצאו על סמך תוכנית המבנה ותוכנית פיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 17.7. לאחר אישור תוכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.
- 17.8. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה.

שכת התכנון המחוזית

21/12-1993

מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית

6 - 15-02-1999

מחוז הדרום

18. טבלת אזורים ושימושם

הערות	קו בנין			% שטחי שדות	שימוש עיקרי		מס' קומות	שטח מגרש מזערי במ"ר	מגרש מס'	ציון בתשריט	אזור
	ק'	צ'	א'		% מירבי ס"ה	% לקומה מירבי					
(5)	5	3	5	10%	40%	35%	2	480	514-503 554-516	כתום	מגורים א'
(3) (1)	5	3	5	30%	60%	30%	2	434	205-201	חום מותחם חום	שטח לבניני ציבור
(3) (1)	5	3	5	15%	40%	40%	1	2700	101	אפור מותחם שחור	אזור מסחרי
(3) (2)								284	307-302	ירוק	ש.צ.פ.
								69	403,401	ירוק מותחם באדום	שביל להולכי רגל
(4)								1880	602-601	צהוב מותחם חום	אזור למשקי עזר
									700	קוי אלכסון ירוקים	איזור חקלאי

19. הערות לטבלת אזורים ושימושם

1. קו בנין מזערי 0 כלפי ש.צ.פ. ו/או דרך להולכי רגל.
2. קו בנין קדמי ואחורי - 5 מ', קו בנין צדדי - 3 מ', למקלטים בלבד, על פי המפורט בסעיף 13.2 לעיל.
3. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בנין קדמיים לפי המסומן בתשריט ושני קווי בנין צדדיים.
4. השימוש ההיתרים והמגבלות על פי ת.מ. (ד/179) 173/03/6.
5. קו בנין קדמי וצדדי לחניה מקורה לפי סעיף 10.8 לעיל.

20. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

21. שלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בשלבים תוך עשר שנים למירב.

שכנת התכנון המחחית
15-12-1993
מחוז הדרום

- 7 -

שכנת התכנון המחחית
21-12-1993
מחוז הדרום

22. אישורים

ארשבסקי מרש אדריכלים בע"מ
נד' שא"ר 11 ס' 84894
טלפקס 72127, 77-61755

.....חתימת המתכנן.

.....חתימת בעל הקרקע.

משרד הבינוי והשיכון
מנהל לבניה פרטית יישובים יישובים
דן מצדה פנת דה אנטואן
באר-טבע

.....חתימת הירזם.