

1-1991

שכת התכנון המחוזית
13-01-1998
נוחז-הדרום

18 ביוני 1998
עדכון: 15 אוקטובר 1998
24 נובמבר 1998

(תבע) - משען-א C:\QTWFILES\

14

ועדת "שקמים"
06-12-1998
התכנון

מחוז - דרום

מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מס' 3/138/03/6

מהווה שינוי ל- 138/03/6

מושב משען - מועצה אזורית חוף אשקלון

מישור תכנון מחוז דרום	
תקן תכנון המחוזי תשס"ה-1985	
3/138/03/6	
תכנית תכנון מס. 3/138/03/6	
החלטת המועצה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
לשנות את תוכן התכנית.	
12/1/99	
תאריך: 12/1/99	
סגן מנהל התכנון	
י"ר המחוזית	
3/138/03/6	
4765	
9/6/99	

שכת התכנון המחוזית

13-01-1999

מחוז הדרום

מבוא לתכנון

=====

הת.ב.ע באה לאפשר הרחבת המושב וחלוקה מחדש של מגרשים קיימים
והסדרת התנועה וגישה נוחה ויעילה אליהם.

שכת התכנון המחוזית

08-12-1991

במחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - שקמים
תכנית מס' 3/138/03/6
המהווה שינוי ל-138/03/6

מושב משען - מועצה אזורית חוף אשקלון.

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3/138/03/6 שינוי לתכנית מס' 138/03/6 מושב משען - חוף אשקלון.
2. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית - 6 דפים.
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.
3. מקום: מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: מושב משען - חוף אשקלון.
גוש: 1157 ח"ח 125
גוש: 2561 חלקה 34-30
ח"ח 41-42
גוש: 2563 חלקה 19-13
ח"ח 34-55-56-120
גוש: 2565 חלקה 8
ח"ח 2-5
גוש: 2562 שטח
4. שטח התוכנית: 161.258 דונם
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם התכנית: החברה הכלכלית חוף אשקלון ומושב משען.
7. המתכנן: שלמה ששפורטת אד' רשוי מס' 33878 רח' יריחו 1 אשקלון
8. יחס לתכנית: התכנית משנה את תכנית מס' 138/03/6, בגבולות תכנית זו
9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב משען על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה וכן ע"י איחוד וחלוקה
10. ציונים בתשריט כמסומן במקרא וכמתואר בתשריט.
11. חניה - החניה תהייה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי.
12. מרחבים מוגנים: יתוכננו על פי תקנות הג"א.
13. תכליות ושימושים

א. השימושים המותרים בשטח התוכנית:

1. אזור מגורים א':
א. תותר בנית יח"ד אחת בעלת 2 קומות.
ב. הגגות יהיו גגות רעפי חרס ב-50% לפחות ובשיפוע 40% לפחות.
גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה.

שכת התכנון המחזית

13-01-1993

בית הדרום

ג. הגדרות בחזיתות יהיו בגובה עד 120 ס"מ מעל פני המדרכה.
ד. החזיתות יהיו מסויחות בלבן ע"י טיח מחזק או ציפוי עמיד מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ה. גישה למגרשים אחוריים: גישה כלי רכב למגרשים אחוריים אשר אין להם חזית צמודה לדרך תהיה ע"י מעברים ברוחב 6 מטר, המקשרים בין הדרך ובין השטח העיקרי של המגרש. המעבר ישמש גם לניקוז וגם לתשתיות. אך לא תותר בו כל בניה ולא יותר גידור או חלוקה פיזית.

2. שטח למבני ציבור.
ניתן לבנות בהם כגון: מתנס, גן ילדים, מעון יום, ומשרדים לניהול ואחזקת השכונה וכד'.
ניתן לחלק המגרש באישור הועדה המקומית.

3. שטח ציבורי פתוח
משמש לניקוז ומעבר תשתיות, בשטח זה תיאסר בניה פרט למתקנים הנדסיים.

4. שביל להולכי רגל
(א) שטחים אלו ישמשו כמעברים ציבוריים להולכי רגל.
(ב) יותר מעבר לקוי תשתיות, גינון וריהוט רחוב.
(ג) תותר בו תנועת רכב ממונע, לצורך כניסה לבתים הסמוכים.

5. דרכים:
מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשרים.

14. הנחיות כלליות לתשתית

תיקענה הדרכים ויובסחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי החשמל המים הביוב התקשורת הטלוויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסכמות לעניין.

א. פיתוח: הדרכים הפנימיות בתחום התכנית, תאורת הרחובות, ריהוט גן גדרות, נטיעות וכו', הכל על פי תכנית פתוח כללית שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.

ב. חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך
בין מתח גבוה 22 ק"ו - 3 מטרים
בין מתח עליון - 161 ק"ו - 5 מטרים
בין מתח עליון - 400 ק"ו - 20 מטרים
בין מתח עליון - 400 ק"ו - 35 מטרים

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

שכת התכנון המחזית

13-01-1993

מחוז הדרום

3. תכניות החשמל יתואמו ויאשרו על ידי חברת החשמל ומהנדס הועדה כמשק תת - קרקעי.
כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין המתוכנן על קו חשמל או מתקן חשמל כלשהו.
מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו', יתואמו ויאשרו על ידי הרשויות המתאימות ומהנדס הועדה המקומית כמשק תת - קרקעי.

ד. מתקנים סולרים: הדודים יוסתרו בתוך חלל הגג והקולטים יונחו על שיפוע הגג. או במסתור אדריכלי בגג שטוח.

ה. ניקוז: יש להכין תוכנית ניקוז יחד עם כל תוכנית עבודות הפיתוח והסדרת השטח לאישור רשות הנקוז. את עבודות הנקוז יש לבצע יחד עם כל עבודות התשתית לפני התחלת הבניה.

ו. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה הועדה ויחברו לרשת הביוב הקיימת.

ז. אשפה: פתרון פינוי האשפה יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ואגף התברואה של המועצה.

15. חלוקה ורישום: חלוקה מחדש של השטחים תעשה על פי המסומן בתשרים על ידי מחדד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום.

חלוקה ורישום יבוצעו, לפי סימן ד', לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965

16. שלבי ביצוע: מיד עם אישור התוכנית.

17. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ו-ב' וירשמו על שם המועצה האזורית חוף אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.

18. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

ב. היתרי בניה של שטח למבני ציבור ינתנו ע"פ תכניות בינוי וחלוקה שתאושר בוועדה המקומית.
ג. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ד. היתרי בניה יוצאו לאחר אישורן של תכניות הסדרי התנועה המפורטות ע"י רשויות התמרון ומשרד התחבורה.

19. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

שכת התכנון המחזית
13-01-1951
מחוז הדרום

20. טבלת שמחים וזכויות בניה:

טבלת האיזורים התכליות והמגבלות

א. מצב קיים

מכליות	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מס' קומות	מקסימום למגרש דיוור	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינמלי	מס' חלקות סימון בתשריט	אזור
מבני לחלקאות בלבד	5 מ'	5 מ'	/	/	1	/		1000	מקורו ירוק	חקלאי
	5 מ'	2.50 מ'	18**	5% המותרים	2	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד	נמדד החלקה 10% למגורים 20% מבני הקל'	3000	שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי
	5 נ'	2.50 מ'	18**	5% כנ"ל	2	1	25%	600	צהוב	מגורים
	5 מ'	5 מ'	20						חום	מבני ציבור

* בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בניין 0
** פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא מתוח

ב. מצב מוצע.

ב. מצב מוצע.												
תכנית מירבית	קווי בנין			מס' יח' למג'	אחוזי בניה למגרשים			מס' קומות	גודל מגרש מינמלי	מס מגרש	אזור	
	קידמי	אחורי	צדדי		סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות					מיקום
200 מ"ר	3	5	ע"פי המסומן בתשרים	1	240 מ"ר	40 מ"ר	200 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת	2	450 מ"ר	1-97 200 עד 215	מגורים א'
33%	5	5	ע"פי המסומן בתשרים	1	35%	12%	לקומה 23% לשתי קומות 28%	מעל מפלס הכניסה הקובעת	2	1 דונם	501 502	שטח מבני ציבור
בניית מתקנים הנדסיים בלבד בשטח כולל של 100 מ"ר										101 102	ש.צ.פ.	
בהתאם להנחיות משרד התחבורה												דרכים

הערות:

1. בניה למטרות שרות כוללת : מחסן בשטח של עד 12 מ"ר , חניה מקורה לרכב בשטח של עד 18 מ"ר . וממ"ד עד 10 מ"ר .
2. המחסן יבנה בתחום קווי הבנין וישולב כחלק מהמבנה העיקרי .
3. סככה לרכב תותר בקו בניה 0.
4. לא תותר בנית מרתף מתחת למבנה
5. במגרשים הפינתיים יהיו 2 קווי בנין קדמיים ו-2 קווי בנין צדדיים בלבד .
6. במבנים קיימים יותרו קווי בנין המזעריים המפורטים בתכנית כולל קו בנין 0.0 מ' תוספת בניה למבנים קיימים יבנו בהתאם להוראות ומגבלות תכנית זו .

שכת התכנון המחזית

13-01-1953

במחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"שקמים"

התכנית נדונה כישיבה

מס' 314 מתאריך 27.1.53

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
להפקיד את התכנית

מהנדס/ידיד הועדה

החברת הכלכלית
לפיתוח חוף אשקלון בע"מ

"משוען"

מושה יעקובי

היום: להתישבות שיתוף בע"מ

21. חתימות:

בעל הקרקע:

שם מורטה אורכלים
רשיון ק"מ
33878
המתכנן:

ועדה מקומית: ועדה מחוזית: