

1-2001

התכנית המפורטת לתכנון  
מקבל תאריך: 4.11.03

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי - שקמים

תוכנית מפורטת מס' 2/127/03/6  
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 127/03/6  
בית-שקמה

אשקלון	נפה:
בית-שקמה, מרכז המושב	מקום:
חוף אשקלון	מועצה אזורית:
2572	גוש:
30-37, 58, 59, 61, חלקי חלקות 62, 63	חלקות:
161.0 דונם	שטח התוכנית:
100 יחידות-דיור	מס' יחידות-דיור:
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:
משרד הבינוי והשיכון, מנהל לבנייה כפרית	יוזם התוכנית:
אדריכל חיים פלמן	המתכנן:

באר-שבע - אפריל 1991

עדכון - יוני 1992

א/ק/כר 93

ועדת "שקמים"  
20-10-1993  
התקבל

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 2/127/03/6, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 127/03/6 - בית-שקמה - להלן התוכנית.
2. **מסמכי התוכנית:**
  - 2.1 התוכנית: כוללת 4 דפי הוראות לתוכנית (להלן, הוראות לתוכנית).
  - 2.2 תשריט: בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי-נפרד מהתוכנית.
3. **יחס לתוכניות אחרות:**

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 127/03/6. במקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו קובעות.
4. **מטרת התוכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים, על-ידי שינויים בייעודי הקרקע וקביעת מגבלות בנייה.
5. **ציונים בתשריט:** בהתאם לסימנים המצויינים והמתוארים בתשריט.
6. **תכליות ושימושים:**
  - 6.1 **איזור מגורים א':**
    - 6.1.1 באיזור זה תותר הקמת יחידות-דיור צמודות קרקע, יחידת-דיור אחת על מגרש, בקומה אחת או שתיים - קוטג'.
      - 6.1.2 שטח המגרש המינימלי ליחידת-דיור אחת יהיה 500 מ"ר.
      - 6.1.3 אחוז בנייה מקסימלי בשתי קומות - 40%, בקומה אחת - 30%.
      - 6.1.4 קווי בניין: קדמי - לפי התשריט; צדדי - 3.0 מ'; אחורי - 5.0 מ'.

במגרשים פינתיים יהיו 2 קווי בניין קדמיים ושני קווי בניין צדדיים.
      - 6.1.5 כל השטחים נכללים באחוזי הבנייה (מבני-עזר, מחסנים, מרתפים, קומות עמודים), למעט מקלטים וחניה מקורה.

שטח חדר ביטחון (מקלט) עד 10 מ"ר לא יחשב באחוזי בנייה.
      - 6.1.6 גובה הבניין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ-7.0 מ', עם גג משופע לא יותר מ-8.5 מ' מגובה אבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
  - 6.2 **איזור מגורים ביישוב חקלאי:** לפי תוכנית מפורטת מס' 127/03/6.
  - 6.3 **איזור מגורים ומשקי-עזר:** לפי תוכנית מפורטת מס' 127/03/6.

- 6.4 שטח לבנייני ציבור:**
- 6.4.1** אחוזי בנייה/גודל המבנה: אין חלוקה מוגדרת לכל מבנה, בשל האופי המיוחד של היישוב. יוקמו מבנים למטרת חינוך, דת, תרבות, מסחר, ספורט - בגודל עד 400 מ"ר, פרט לאולמות מופעים ו/או ספורט בשטח של כ-1,000 מ"ר.
- 6.4.2** מספר קומות: קומה אחת או שתיים.
- 6.4.3** המרווח המינימלי בין המבנים יהיה 6.0 מ'.
- קו בניין לכיוון איזור מגורים יהיה 10.0 מ'.
- 6.5 שטח ציבורי פתוח:** מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי, ניקוז, מתקנים הנדסיים, שבילים, מקלטים דו-תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א).
- 6.6 חניה:** בתוך המגרש, לפי תקן ארצי.

## **7. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל:**

- 7.1** לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בנייה, רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'.
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'.
- 7.2** אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

## **8. הנחיות כלליות לתשתית:**

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז חקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

## **9. שלבי ביצוע:** התוכנית תבוצע בשלבים ותושלם תוך 10 שנים מיום אישורה.

## **10. חלוקה ורישום:** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להערכות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

11. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

מס' יח"ד למגרש	קו בניין			גובה מקסימלי		אחוז בנייה				גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי	במ'	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי		
1	5.0	3.0	לפי תשריט	8.5	2	45	30	5	40	500	מגורים א'
2	5.0	3.0	לפי תשריט	8.5	2	40	40	20	20	2000	מגורים ביישוב חקלאי
1	5.0	3.0	לפי תשריט	8.5	2	35	35	5	30	700	מגורים ומשק עזר
--	10.0	10.0	לפי תשריט	8.5	2	35	20	5	30	1000	שטח לבנייני ציבור
לפי המפורט בסעיף 6.5											ש.צ.פ.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

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

13. חניה: החניה תהיה בהתאם לתקנות מקומות חניה התשמ"ג - 1983.

14. היתרי בנייה: היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על-ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, בהתאם לת.מ.א 31, סעיף 15.4. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

  
המתכנן

  
היוזם

בעל הקרקע

אדריכל חיים פלמן  
מ. רשיון 18113  
מבצע נחשון 53/1 ב"ש

משרד הבינוי והשיכון  
סניף רמת השרון וישובים חדשים  
חד סניף פתח רח השאים  
באר-שבע

הקניין נכס 057-420412 ולבניה  
"סל"ם"  
התכנית לביוב בשיבה  
מס' 224  
20/05/91  
החלטת להגיש בפני הוועדה המחוזית  
להפקיד את התכנית  
מהנדס/יוזם התעדה

משרד הפנים מנהל הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 21/22/63/6

הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 3/9/63 לאשר את התכנית.

יו"ר ועדה המחוזית  
 מנהל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 21/22/63/6  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום .....

משרד הפנים מנהל הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 21/22/63/6

הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 22/1/63 להפקיד את התכנית.

יו"ר ועדה המחוזית  
 מנהל תכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס' 21/22/63/6  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7117  
 מיום 3/6/63