

6

שכת התכנון המחוזית
02-אח-1999
מחוז הדרום

1

1-2053

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 3/157/03/6
שינוי לתכנית מפורטת 1/157/03/6

מושב קוממיות

הוראות התכנית

יולי 1997
נובמבר 1997
ספטמבר 1998

משרד הפנים
השירות המבחן
תפקיד התפקיד המעביד-1998
3/157/03/6
תכנית מפורטת מס' 3/157/03/6
התאריך 31/8/98
אשר את התכנית
רשמי לשכת
התאריך 9/9/99
מיוס

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שקמים"

מבוא ודברי הסבר לתכנית

קוממיות היא מושב עובדים הנמצא בתחום מ.א. שפיר. במושב ישנן 100 חלקות חקלאיות,

ועוד 20 מגרשים של בעלי מקצוע.

מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת 37 יחידות קהילתיות בשטח של כ - 0.5 דונם כ"א,

וזאת ע"י חלוקה מחדש של מספר מגרשים של בעלי מקצוע .

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק

שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבנים באזור המרכז בהתאם להתפתחותו של היישוב.

המקום:

הדרום	:	מחוז	2.1
אשקלון	:	נפה	2.2
מ.א. שפיר	:	מועצה	2.3
קוממיות	:	מושב	2.4
2927	:	גוש	2.5
כ - 29 דונם	:	שטח התכנית	2.6
1:1000	:	קנה מידה	2.7
מושב קוממיות ד.ג. שדה נת 79548	:	היתם	2.8
מל' 07-6883569 מלפקס 07-6881129	:		
אדריכל שלמה עמית	:	המתכנן	2.9
מבצע חורב 42 באר-שבוע 84450	:		
מל' 07-6413073 פקס 07-6416733	:		
מינהל מקרקעי ישראל	:	בעל הקרקע	2.10

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 3/157/03/6.
שינוי לתכנית מפורטת 1/157/03/6.

מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
 * 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 * תשרים בקו"מ 1:1000 (להלן: התשרים)

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י איחוד וחלקה, שינויים ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1/157/03/6, בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

ציונים בתשרים:

כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

הנחיות להוצאת היתרי בנייה:

- 8.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 8.2 שלבי ביצוע ההרחבה יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה של פתרון קצה אזורי לביוב, פתרון אשר אושר עפ"י תכנית אב לביוב.

9. תכליות ושימושים:

9.1 אזור מגורים א'

- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
מותר להקים למטרות שרות ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
* ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
* קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ'.
* חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
* מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין אפס. גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ' שטחו עד 10.0 מ"ר.
9.12 גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח - עד 7.5 מ' ועם גג רעפים עד - 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
9.13 גישה למגרשים אחוריים:
גישת כלי רכב למגרשים אחוריים אשר אין להם חזית צמודה לדרך תהייה ע"י מעברים ברוחב כ 6.0 מ', המקשרים בין הדרך ובין השטח העקרי של המגרש. המעבר ישמש גם לניקוז וגם לתשתיות. יותר בו גינן, אך לא תותר בו כל בנייה ולא יותר גידור או חלוקה פיזית.
ייעוד הקרקע של המעבר הוא מגורים א', ושטחו שייך למגרשים האחוריים ומחולק ביניהם.

10. חנייה:

החנייה תהייה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

הייעוד	מגרש 'מס'	שטח מגרש	זכויות בנייה מורכבות למגרש (מ"ר)					מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מירבי	קו"בנין		אחורי
			מיקום	למטרות עקרויות	למטרות שרות	סה"כ	קדמי			אדמי		
מגורים 'א'		לפי טבלת שטחים	מעל הקרקע	180	80	260	260	1	+ 2 מרתף	**	3	4
		מרתח לקרקע										
		232-200 244-241 (37 יח')										

קדוּי בַּיִן קְדֻמִּים לַפִּי תַשְׁרִיט

במגורשים פונתיות מס' 200, 217 יהיה קו בנין קדמי אחד ושני קווי בנין צדדיים 3.0 מ'.

במגרשים אחרים יהיו כל קווי הבנין 4.0 מ', (למעט במגרשים מס' 204, 242, 243 קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט. במגרש מס' 217 יותר קו בנין קודמי 3.50 מ' בפינת הבית הקו"ם בלבד (הפינה הפונה לכוון דרום מערב).

מחוז הדרום
1999-08-02

הנחיות כלליות לתשתית:

13.

- 13.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
- 13.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 13.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בין אפס), והרשות תטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

תשתיות חשמל:

13.4

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ובקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה. בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

הפקעות לצרכי צבור:

14.

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ב'.

חלוקה ורישום:

16.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

שלבי ביצוע:

17.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

בעל הקרקע

היוזם

המתכנן

קוממיות
אגף חילום ופיתוח שטחים
של צעירי אגודת ישראל בע"מ

מס' 42
רמז סבצע חורב
מס' 42

13-6-99