

12

1-2153

ט.ט.ת התכנון המחוזית  
02-13  
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תוכנית מס' 4/143/03/6

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 1/143/03/6 א' ו- 3/143/03/6

מושב "משואות יצחק"

מסמך תכנון מס' 4/143/03/6	
תוקף התוכנית תחילה תשס"ב - 1965	
התוכנית הוצגה לראשונה לציבור ולרשות ההליטה	
ביום 10/12/2000	אשר את התכנית.
שמואל לתכנון	יו"ר הוועדה המחוזית

ועדת "שקמים"  
02-02-2000  
התקבל

4/143/03/6	הודעה על אישור תכנית מס' 4/143/03/6
48/6	פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 48/6
4/3/2000	מיום 4/3/2000

ט.ג.ת. התכנון המחוזית  
13-02-77  
~~מחוז הדרום~~

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תוכנית מס' 4/143/03/6

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 1/143/03/6 א' ו- 3/143/03/6

מושב "משואות יצחק"

ש.כ.ת. התכנון המחוזית

13-02-7009

~~מחוז הדרום~~

מבוא

כללי

ע"פ החלטת מושב משואות יצחק, ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזמו ועד המושב והמועצה האזורית "שפיר" שינוי לתוכנית המפורטת של הישוב במטרה להרחיב את שטחי הישוב.

ייעוד התוכנית

מטרות השינוי בתוכנית המפורטת הן תוספות יחידות מגורים לישוב, הסדרת דרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד ומערכת דרכים עתידית כוללת לישוב, הסדרת אזור למבני ציבור הקשורים לתוספת המגורים וליחידות המגורים הקיימות במושב.

פרוט

מושב משואות יצחק מונה כיום 135 בתי אב.

ע"פ תוכנית החלוקה, שמספרה 4/143/03/6 המהווה שינוי לתוכניות מפורטות 1/143/03/6 א' ו- 3/143/03/6 יוקצו לבניה 138 מגרשי מגורים בני כ-500 מ"ר כל אחד ע"י חלוקת משנה של קרקע חקלאית ושינוי ייעודה מחקלאות למגורים.

המגרשים מיועדים לבניה צמודת קרקע, לבתים חד משפחתיים עד 2 קומות.

רמת הפיתוח בכל המגרשים המיועדים למגורים בתוכנית זו, תהיה בסטנדרט אחיד וביצוע עבודות הפיתוח הינו תנאי להתחלת הבניה. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקוז, ביוב, מים, תאורת רחובות, חשמל ותקשורת.

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.

ט.נת התכנון המחוזית  
13-02-2000  
~~מחוז הדרום~~

- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תוכנית מס' 4/143/03/6

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 1/143/03/6 א' ו- 3/143/03/6

מושב "משואות יצחק"

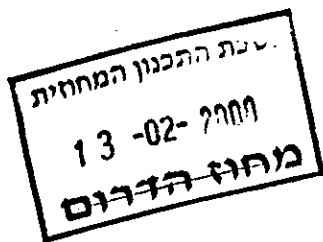
אשקלון  
הדרום  
מושב משואות יצחק  
משואות יצחק, מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ  
מנהל מקרקעי ישראל  
י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים  
2906  
חלקה 5, חלקי חלקות 4, 8, 17, 25, 29, 32.  
כ-126.36 דונם  
1.1.99

נפה:  
מחוז:  
מקום:  
היחוס:  
בעל הקרקע:  
המתכנן:  
גוש:  
חלקות:  
שטח התוכנית:  
תאריך:

שנת התכנון המחייבת  
13-02-13  
מחוז הדרום

- 2 -

1. **שם התוכנית**  
תוכנית זו תקרא תוכנית מסי 4/143/03/6 המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מסי 1/143/03/6 א'  
ו- 3/143/03/6.
  2. **מסמכי התוכנית**  
המסמכים שלהלן מהוים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
  3. **שטח התוכנית**  
126.36 דונם.
  4. **מטרת התוכנית**  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה, ע"י איחוד וחלוקה.
  5. **יחס לתוכניות אחרות**  
תוכנית זו מבטלת את תוכניות מפורטות מסי 1/143/03/6 א' ו- 3/143/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.
  6. **ציונים בתוכנית**  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
  7. **חלוקה ורישום**  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
  8. **הפקעות לצרכי ציבור**  
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.
- תכליות ושימושים**  
=====
9. **אזור מגורים**  
א. השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.  
שטחים עיקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים, שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 19 להלן.



- 3 -

- ב. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.
- ג. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.
- ד. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.

#### הנחיות בניה

=====

- ו. **חומרי בניה**  
של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם הישוב.
- ז. **דודי שמש**  
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
- ח. **אנטנות וארובות**  
לא תורשה הקמת אנטנה לכל הבנין. הבנינים יחובו למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- ט. **תלית כביסה**  
מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תלית נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/דרך משולבת, בכל מקרה מתקן תלית נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.
- י. **סילוק אשפה**  
שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.
- יא. **גדרות**  
בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ואו מסבכת ברזל. גדרות בחזית המגרש לדרך או דרך משולבת יהיו תמיד בנויות ובגמר חומרי הבנין, אבן טבעית או מלאכותית - באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם הישוב.



- 4 -

י.ב. חשמל ותקשורת  
כל חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית.  
חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.

10. שטח לבניני ציבור  
א. מיועד להקמת מוסדות, משרדים ושרותי קהילה לשימוש מקומי, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות ילדים ונוער, גני ילדים ופעוטונים.  
ב. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.  
גבלות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.  
ג. שטחים עקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים, שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 19 להלן.

11. שטח פרטי פתוח  
א. השטח ישמש לנטיעות וגינות ולכל פעילות לרווחת הציבור.  
ב. תותר העברת מערכות תשתית, סלילת דרכים ושבילים, שמירת שטחים לצרכי ניקוז והקמת מגרשי משחקים.  
ג. תאסר בניה כל שהיא.

12. דרך משולבת  
א. מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל, משולבת בשטחי גינות ושתילה.  
ב. תותר העברת קוי תשתית.  
ג. תאסר בניה כל שהיא.

13. דרכים  
א. מיועדות לתנועת כלי רכב.  
ב. רוחב הדרכים וקוי בנין לדרך יהיו כמסומן בתשריט.  
ג. תותר העברת קוי תשתית.  
ד. תאסר בניה כל שהיא.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
 חחח-02-13  
 מחוז הדרום

14. חניות

החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה, שיהיה בתוקף לזמן הגשת היתרי בניה.

15. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

16. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

17. הנחיות כלליות לתשתית

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ב. ביוב: הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאשרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
- ג. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוד קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 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 ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

ד. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כני"ל בכל עת לפי הצורך.

18. תנאים למתן היתר בניה

- א. תוגש תכנית בינוי לאזור הכוללת טיפוסים בתים ע"פ דרישת הישוב ובאישור ועדה מקומית.
- ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח למגרש.
- ג. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול התכנים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.



שכת התכנון המחוזית  
 13-02-2002  
 מחוז הדרום

- ג. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התימור.
- ד. הריסת המבנים ע"פ המסומן בתשריט.
- ה. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ו. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה לאמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אויר משימושים שכנים.

19. אזורים, שימושים ומגבלות בניה  
טבלת מצב מוצע:

קווי בנין	מסי קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	מירביים במגרש				מסי יחיד	שטח מגרש מזערי	מסי מגרש	אזור
			סה"כ עקרי + שרות	שרות	בניה או					
					מטרות	מטרות				
ק צ א 71 72 73		23	01	32	מטרות	מטרות	מטרות	מטרות		
כמסומן בתשריט	(3) 2	180 מ"ר (2)	270 מ"ר	40 מ"ר (1)	50 מ"ר	180 מ"ר	—	138	מגורים א' עד 338	
כמסומן בתשריט	(4) 4	30% 04	70%	10%	10%	50%	—	—	2500 מ"ר 801	

הערות:

- (1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר.
- (2) מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 2 מ' או 0 מ' ובקו קדמי 0 או 2 מ'.
- (3) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (4) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.  
 גובה מירבי 14.0 מ'.

20. תאריכי ושלבי בצוע:

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

שנת התכנון המחוזית  
13-02-13  
מחוז הדרום

- 7 -

חתימות

משואות  
מנושג שיתופי להתיישבות  
של הפועל המזרחי בע"מ

"משואות יצחק"  
מושב שיתופי להתיישבות  
חקלאית בע"מ  
היזמים

מנהל מקרקעי ישראל  
בעל הקרקע

313  
י. אכונני-ד. דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 11 ת"א  
טל: 03-5259013

אדרי' דוד דרורי  
י. אלוני - ד. דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 11, ת"א  
המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
" ש ק מ י ם "  
התכנית נדונה בישיבה

מס' 306 מתאריך 4.4.97

החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
להפקיד את התכנית

מוזכרס/ יו"ר הועדה  
