

1-2257

10

על תכנית זאת חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

משרד הפנים  
מחוז הדרום  
תאריך: 20/1/94

### מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מתאר 165/במ/6  
שינוי לתכנית מתאר מס. 224/02/6  
שינוי לתכנית מפורטת מס. 2/129/03/6

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקודות התכנית מס. 165/במ/6  
הועדה לבניה למגורים (מס. 65)  
החליטה ביום 11/8/93 להפיק את התכנית.  
משרד הפנים  
מחוז הדרום  
לפגועים

מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
המועצה: מועצה אזורית שפיר  
ישוב: מרכז שפירא  
שטח: 211.17 דונם  
היוזם: קבוץ עין-צורים  
ביעל חקרקעי: מנהל מקרקעי ישראל  
המתכנן: ש. פובזנר ג. פובזנר, אדריכלים  
רח' בן-עזרא 5, ת"א  
טל: 03-5247389

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקודות התכנית מס. 165/במ/6  
הועדה לבניה למגורים (מס. 76)  
החליטה ביום 11/8/93 להפיק את התכנית.  
משרד הפנים  
מחוז הדרום  
לפגועים

1. המקום: מרכז שפירא
2. שם התכנית: תכנית מתאר 165/במ/6 שינוי לתכנית מתאר התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/129/03/6
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט המצורף לתכנית) ונספח בינוי. (מנחה בלבד)
4. גושים: 2903 חלקה: 2 (חלק) 2901 חלקות 7, 10, 14 (חלק) 2902 חלקות 2, 11, 12 (חלק)
5. ציונים בתשריט: - כמתואר במקרא וכמצוין בתשריט.

6. יחס לתכניות

קודמות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 224/02/6 מאושרת

7. מטרת התכנית: הרחבת מרכז שפירא על ידי הקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

8. חלוקת שטח התכנית:

חלוקה למגרשים:

א. חלוקת המגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

ב. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

9. תכליות ושימושים:

אזור מגורים א

מסומן בתשריט בצבע כתום.

השטח מיועד לבניית בתי מגורים צמודי קרקע.

זכויות הבניה הן עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה.

אזור מגורים ב

מסומן בתשריט בצבע תכלת.

בשטח ניתן לבנות בתי מגורים דו קומתיים, בעלי יח"ד נפרדות בכל קומה.

זכויות הבניה הן עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה.

שטח ציבורי פתוח

מסומן בתשריט בצבע ירוק.

השטח מיועד לשטחי נוי, גנים, שבילים, מגרשי ספורט ושעשועים, פרוזדור חשמל ותעלות ניקוז.

ביצוע השטח הציבורי הפתוח עפ"י תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

אזור משולב מבני ציבור + מסחר: (מרכז אזרחי)

מסומן בתשריט בצבע כתום ופסים בצבע חום באלכסון.

זה המגרש למרכז האזרחי של הישוב. המגרש יכלול בתי כנסת, מקווה, בית מדרש, מרפאה וכדומה ומרכז חנויות קטן עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה.

תכניות הבניה במגרש זה לא תתבצענה ללא תכנית בינוי לביצוע מפורטת של המגרש כולו.

שטח לדרכים וחנויות

מסומן בתשריט בצבע אדום (דרך מוצעת) ובצבע חום (דרך קיימת).

השטח מיועד לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, חנייה והרחבות לתחנות אוטובוס (כל חלקי הדרך יהוו יחידת רישום אחידה).

דרכים המשמשות בעיקר את דיירי הרחוב תהיינה מבוצעות כרחוב משולב ותהיינה מסומנות בתשריט בצבע חום עם פסים ירוקים.

החניות תהיינה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי.

שטח לבניני ציבור

מסומן בתשריט בצבע חום מוצחם בחום כהה.

אזור המיועד להקמת מבני תרבות, חינוך, דת ושרותים ציבוריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

זכויות הבניה הן עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה.

שטח עם זיקת הנאה לציבור מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים.

חשטח מיועד למעבר ציבור בקומת הקרקע בלבד.

10. חלוקת השטחים:

ז מהסה"כ	שטח במ"ר	יעוד
52.04 { 49.82	{ 105,211	אזור מגורים: מגורים א'
{ 2.22	109,887 { 4,676	מגורים ב'
4.18	8,830	שטח למבני ציבור
9.92	20,956	שטח ציבורי פתוח
3.53	7,462	מגרש מיוחד
30.33 { 22.43	64,031 { 47,357	דרכים: כבישים
{ 7.90	{ 16,674	רחובות משולבים
100.00	211,166	סה"כ

11. הנחיות כלליות לתשתית:

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישיר, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע כי התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין חלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך 2 מטרים
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
- בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל התת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור וחסכמה מחברת החשמל.

ד. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישון ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכללנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

12. היתרי בניה:

ינתנו עפ"י תכנית זו ו/או עפ"י תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

13. תכנית בינוי

תכנית הבינוי הינה תכנית מנחה בלבד.

שינויים בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

14. תוקף התכנית:

יציקת יסודות עבור 20% מיח"ד המתוכננות תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחלל בביצוע כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית, ייפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

15. שלבי ביצוע:

- שלב א' - 20% מהיחידות - תוך 3 שנים.
- שלב ב' - 20% מהיחידות - תוך 6 שנים.
- שלב ג' - 20% מהיחידות - תוך 9 שנים.
- שלב ד' - 20% מהיחידות - תוך 12 שנים.
- שלב ה' - 20% מהיחידות - תוך 15 שנים.

16. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 180 א' ו-ב'.

17. קביעת יעד אוכלוסיה:

"בישוב כיום מתגוררים 500 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות ל-1700.

בתחום המועצה האזורית מתגוררים 7000 נפשות.

ההשפעה המשועת על גודל האוכלוסיה היא 240 אחוז ביחס לישוב ו-17 אחוז ביחס למועצה האזורית.

18. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה מחדש:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשת המקרעין 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.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי התקנות והחזקות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים) בתכנון ובחיתורים תשנ"ב 1992

הערות	מס' יחיד במגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יחיד לדונם נטו	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	מתחת למפלס כניסה		מעל למפלס כניסה		קווי בניה			גודל מגרש במ"ר	מספר מגרשים	שם אזור שמושים עקריים
			במטר	מס' קומות		שטחי שטח	שטחי עיקר	שטחי שטח	שטחי עיקר	קדמי	אחורי	צדדי			
בכל המגורים, הבית שנמצא בפנינת החזוב המשולב עם זרד מס. 2 או זרד מס. 3 יהיה קו הבנין הקדמי שלו רק 3 מ'.	8	2.57	9.0	+ 2 על יית גב	1214	-	-	64	1150	5	5	2	3,114	1-13	אזור מגורים
	6	2.98	9.0	+2	918	-	-	48	870	5	5	2	1,993	14	
	10	3.04	9.0	+2	1510	-	-	80	1430	5	5	2	3,290	15-21	
	5	2.49	9.0	+2	770	-	-	40	730	5	5	2	2,002	22	
	5	2.29	9.0	+2	770	-	-	40	730	5	5	2	2,184	23	
	6-כ	2.57	9.0	+2	918	-	-	48	870	5	5	2	2,336	24	
	6	2.38	9.0	+2	918	-	-	48	870	5	5	2	2,510	25	
	7	2.64	9.0	+2	1066	-	-	56	1010	5	5	2	2,646	26	
	6	2.29	9.0	+2	918	-	-	48	870	5	5	2	2,625	27	
	7	2.60	9.0	+2	1066	-	-	56	1010	5	5	2	2,694	28	
7	2.34	9.0	+2	1066	-	-	56	1010	5	5	2	2,991	29		
8	2.45	9.0	+2	1214	-	-	64	1150	5	5	2	3,269	30		
8	1.88	9.0	+2	1214	-	-	64	1150	5	5	2	4,203	31		
4	2.21	9.0	+2	622	-	-	32	590	5	5	2	1,972	32		
3	2.48	9.0	+2	474	-	-	24	450	5	5	2	1,209	33		

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי התקנות והחזקות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים) בתכניות ובחיתומים תשנ"ב 1992

הערות	מס' יחיד במגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יחיד לדונם למגרש מיינמל	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	אתר בנייה שטח מס' (במ"ר בניה)		קווי בנין			גודל מגרש במ"ר	מספר מספרים מגרשים	שם אזור שמושים עקריים		
			מס' קומות	מס' קומות		מס' קומות	מס' קומות	קדמי	אתרי	צדדי					
גודל מגרש מיינמל	1	2.06	9.0	9.0	208	-	-	8	200	5	5	2	485	40-58	מגורים א'
	18	5.25	9.0	9.0	1568	-	-	128	1440	5	5	2	3,001	60	מגורים ב'
	11	5.67	9.0	9.0	980	-	-	80	900	5	5	2	1,675	61	מגורים ב'
	-	-	6.0	9.0	260	-	-	20	240	5	3	3	1,224	70	שטח לבנייה ציבור
	-	-	6.0	9.0	1680	-	-	200	1480	5	3	3	2,293	71	שטח לבנייה ציבור
	-	-	6.0	9.0	1680	-	-	214	1480	5	3	3	2,263	72	שטח לבנייה ציבור
	-	-	9.0	9.0	2554	200	-	214	2140	5	3	3	3,050	75	שטח לבנייה ציבור
	-	-	9.0	9.0	5500	500	-	500	4500	5	5	3	7,462	78	מגרש מיוחד
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,129	80	שטח ציבורי
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,065	81	שטח ציבורי
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,093	82	שטח ציבורי
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,005	82A	שטח ציבורי
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,824	83	שטח ציבורי
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,338	84, 85	שטח ציבורי
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	614	88, 89	שטח ציבורי
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86, 87	91	שטח ציבורי
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260	91	שטח ציבורי
													64		דרכים



קמ"ח  
ע"ן-טורים

חתימת היזם:

מנהל מחלקת סיוע והדרכה  
מחלקת אג"מ  
מחלקת אג"מ  
12.9.4

חתימת בעל הקרקע:

ש. מוכזר-נ. מוכזר  
אדריכלים

רח' בן עזרא 5, ת"א 64246  
טלמון 5249875, 5247389

חתימת המתכנן: