

1-2488

10

לשכת התכנון המחוזית
13-M-2901
פנתון הדרום

דברי הסבר

לתכנית מס' 4/147/03/6
שנוי לתכנית מס' 147/03/6

מושב זרחיה

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

1. ביזמת זעד המושב זרחיה, מוגשת בזאת תכנית להקמת 17 יח"ד לבנים, כשלב ב' להרחבת המגורים במושב זרחיה, זאת ע"ח שטח לבנינים צבוריים במרכז המושב.
2. התכנית מיעדת שטח של אזור מגורים א', שטח למגורים באזור חקלאי (תיקוני גבולות) שטח לבנינים צבוריים ולדרכים. כ"כ הריסת מבנים קיימים.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
147
אישור תכנית מס. 4/147/03/6
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22/10/03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

147
הודעה על אישור תכנית מס. 4/147/03/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5040
מיום 22/10/03

רשם: צבי בן דוד, אדריכל

תאריך: נובמבר 2001

לשכת התכנון המרחבית
13-11-2001
פיתוח הדרום

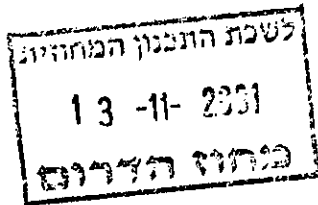
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

לתכנית מס' 4/147/03/6
שנוי לתכנית מס' 147/03/1

מושב זרחיה

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים



מחוז הדרום

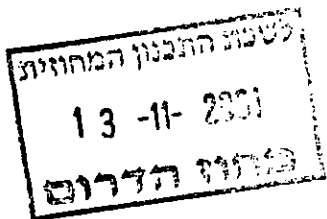
מרחב תכנון מקומי "שקמים"

לתכנית מס' 4/147/03/6

שנוי לתכנית מס' 147/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

- | | | | |
|-----|--------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | מועצה אזורית | : | שפיר |
| 2. | מחוז | : | הדרום |
| 3. | נפה | : | אשקלון |
| 4. | מקום | : | מושב זרחיה |
| 5. | גושים וחלקות | : | גוש 2922 :
חלקות 15,28,51 :
חלקי חלקות 50,52 : |
| | | : | גוש 2923 :
חלקות 58,62 :
חלקי חלקות 61,63 : |
| 6. | שטח התכנית | : | 158.68 דונם |
| 7. | בעל הקרקע | : | מינהל מקרקעי ישראל |
| 8. | המגיש | : | ועד מושב זרחיה |
| 9. | המתכנן | : | המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ,
רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל צבי בן דוד. |
| 10. | מסמכי התכנית | : | התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט)
וכן 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים
חלק בלתי נפרד מהתכנית. |
| 11. | מטרת התכנית | : | יצירת מסגרת תכנונית להקמת 17 יח"ד - מגורים אי ע"י
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים ושינויים ביעודי קרקע
וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה. |
| 12. | שם התכנית | : | תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 4/147/03/6
שנוי לתכנית מס' 147/03/6. |



13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 147/03/6 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.

14. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.

15. תכליות ושימושים : 15.1 אזור מגורים א'

א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים, חד-משפחתי בן קומה אחת או שתיים.

ב. מרתף תת-קרקעי, ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר, גבהו הפנימי יהיה 2.20 מ' נטו ולא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים במגרש. הכניסה למרתף - רק מתוך בית המגורים - לא תותר כניסה חיצונית. לא יותרו התקנות סניטריות במרתף. (מים וביוב).
תותר בניית שטחי שירות בחלל הגג, שיהיה על חשבון שטחי שירות במקומות אחרים.

ג. גגות, קומות וגובה הבנינים. גגות בתי המגורים יהיו שטוחים או מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ- 50% משטח הגג הכללי.
לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי במבנה חד - קומתי תותר הקמת גג שטוח או גג רעפים. גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש. גובה מבנה המקורה בגג שטוח לא יעלה על 6.50 מ'.

ד. גידור - פרטי הגדר יכללו בתכנית ההגשה לרשוי של כל בית מגורים ויהיו טעונים אשור הועדה המקומית "שקמים"

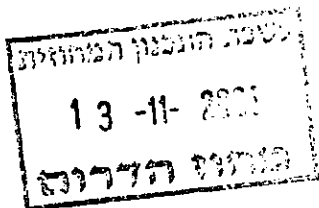
ה. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי - גשמים.

15.2 מגורים באזור חקלאי (בנחלה) -

בחלקו הקדמי של המגרש יוקצה שטח קרקע של עד 3000 מ"ר להקמת 2 בתי מגורים. באחד הבתים תוקצה יחידה נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הועדה המחוזית.

15.3 אזור חקלאי (בנחלה) -

מיועד לעיבודים חקלאיים ולמבני משק, כמפורט בסעיף 27, ובכפוף למגבלות העמדה של מבנים חקלאים, של משרד החקלאות.



15.4 שטח לבניני - ציבור :
 באזור זה תותר הקמת בנינים צבוריים עבור המושב, כגון :
 גני ילדים, מעונות - יום, צרכניה, מרפאה מועדונים,
 ספריות מתקני ספורט, מגרשי משחקים וכיו"ב. כ"כ יותרו
 מקלטים צבוריים, קוי תשתית וכו'.

16. דרכים : עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.

17. 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.

18. הנחיות כלליות לתשתית : תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין. כל קווי התשתית באזור המגורים יהיו תת-קרקעיים.

18.1 ביוב תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור

משרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב האזורית.

18.2 מים תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

19. תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה. בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

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

אין לבנות בנינים מעל ל כבלי 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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל **במתחים עליון** ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

20. תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

21. חניה : החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי.

22. תנאים למתן היתרי בניה : תנאי למתן היתר בניה - הכנת תכנית בנוי כוללת לשטח זה ואשורה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שקמים" פרוט זכויות הבניה - עפ"י טבלת אזורים והוראות בניה בסעיף 27 להלן. היתרי בנייה יותנו באישור משרד הבריאות. לא יוצאו היתרי בניה לפיתוח אזור המגורים בתכנית, בטרם תבוצע העתקת העצים הקיימים בשטח האמור למקום חלופי.

23. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

24. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום, בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

25. תאריכים ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מכניסתה לתוקף, בשני שלבים שייקבעו ע"י היוזמים.

26. טבלת אזורים תכליות ומגבלות - מצב קיים, עפ"י תכנית 147/03/6

תכליות	קו אחור בנין	קו צדדי בנין	רוחב חזית	מבני עזר	מסי קומות	מקסימום למגרש דיור	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימלי מ"ר	מס' חלקות סמון בתשריט	אזור
מבנים לחקלאות בלבד	5 מ'	5 מ'	/	/	1	/		1000	מקוקו ירוק	חקלאי
	5 מ'	2.50 מ'	18 **	5% בתוך ה- % המותרים	2	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח	נמדד כל שטח החלקה. 10% למגורים 20% למבנים חקלאים	3000	שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	* מגורים ומבני משק בישוב חקלאי
	5 מ'	2.5 מ'	18 **	5% כני"ל	2	1	25%	600	צהוב	מגורים
	5 מ'	5 מ'	20						חום	מבני צבור
מתקנים ומגרשים לספורט מתקני גן ומשחקים									מצולב ירוק	פרטי פתוח

* בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס)
 ** פרט למקרים בהם החזית הקימת היא פחות.

לשכת הוועדה הכלכלית
13-11-2001
מחוז הדרום

27. טבלת אזורי זכויות, הנחיות ומגבלות בניה - מצב מוצע

מספר יחיד דיור במגרש	תכנית מקסי	גובה מקסי	מספר קומות	קוי בנין במ' (1)	שטח בניה מירבי במגרש			שטח מגרש מיני במ"ר	מספרי מגרש	האזור	
					ס"ה עקרי ושרות	מעל מפלס כניסה					
						מתחת מפלס כניסה	שטח שטחי שרות				
1	180 מ"ר כולל שטחי השרות	8.5 מטר לגג רעפים -- 6.50 מ' לגג שטוח	2 קומות + מרתף	לפי המסומן בתשריט	280 מ"ר	30 מ"ר מרתף אחסנה (4)	מרחב מוגן 7.5 מ"ר סככת (1) - חניה - 15 מ"ר מחסן - 7.5 מ"ר	220 מ"ר בשתי הקומות - עד 150 מ"ר בקומה	450 מ"ר	1000 - 1016	אזור מגורים 'א'
3 יחיד ב-2 מבנים	450 מ"ר משטח המגרש	8.50 מטר לגג העפים -- 6.50 מ' לגג שטוח	2 קומות	לפי המסומן בתשריט	450 מ"ר (3)		150 מ"ר	300 מ"ר	3000 מ"ר	15 28	מגורים באזור חקלאי (נחלה)
-	300 מ"ר	10.0 מ'	2	לפי המסומן בתשריט (2)	300 מ"ר		50 מ"ר	250 מ"ר	1000 מ"ר	58 א' 58 ב'	שטח לבנייה צבוע
-		8.50 מ'	1	5 מ' לכל צד	מבנים לחקלאות בלבד עפ"י אישור הועדה המקומית			1000 מ"ר	15 א' 28 א'		אזור חקלאי

- (1) קוי בנין לסככת חניה - 0 קדמי וצדדי, בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש שער החניה לא יפתח החוצה.
- (2) תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
- (3) בית מגורים בודד לא יעלה על 300 מ"ר ברוטו מהם עד 200 מ"ר שטח עיקרי ועד 100 מ"ר שטחי שרות.
- (4) לחלופין תותר עליית גג כשטח שירות.

אישורים:

חתימות:

התימתנו על התכנית זונה לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד. אין בה הקניית זכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין נשוא התכנית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

בעלי הקרקע:

זכיה

יוזם התכנית:

המתכנן: המהנדס המוסמך ליד תנועת המושבים בע"מ רח' הארבעה 10 תל אביב ט.כ. 5215000 פקס: 5215040