

1-2595



לשכת התכנון המחוזית
07-02-2002
מחוז הדרום

1

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 3/114/03/6

שינוי לתכנית מפורטת 114/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מושב נועם

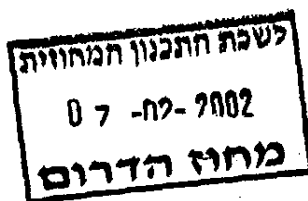
הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3/114/03/6
התעדה המחוזית לתכנון ולבניה ההלכות
ביום 3/11/02
סגן מנהל המחוז

הודעה על אישור תכנית מס' 3/114/03/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5076
ביום 2/5/02

מרץ 1999
יולי 1999
ינואר 2000
יוני 2000
פברואר 2001

2.3.01



מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שקמים"
מושב נועם

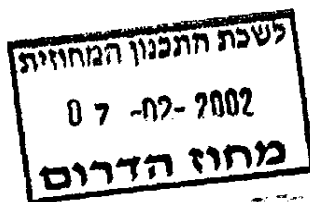
מבוא ודברי הסבר לתכנית

נועם הוא מושב עובדים, הנמצא בתחום מ. א. שפיר.
במושב יש 83 חלקות חקלאיות, ועוד 11 מגרשים לבעלי מקצוע.

מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת 26 יחידות קהילתיות, בשטח של 0.5 דונם כ"א, וזאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים של בעלי מקצוע.

במקור, המושב בקע תוספת של 100 יחידות קהילתיות, אולם, בשלב זה, הדבר לא התאפשר, מאחר ולא נמצאו שמחים זמינים/מתאימים לתכנון.

מערכות שירותי החינוך, התרבות והספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שירותים לכל המשפחות, ע"י תוספת מבנים באזור המרכז, בהתאם להתפתחותו של היישוב.



המקום:		
1.1	מחוז	הדרום
1.2	נפה	אשקלון
1.3	מועצה	מ.א. שפיר
1.4	מושב	נועם
1.5	נוש/חלקות	נוש 2961 חלקות 47,46,40-38,28,27 חלקי חלקות 63,62,48,41,26 נוש 2968 חלקות 34-31,8, וחלק מחלקה 50
1.6	שטח התכנית	39.427 דונם
1.7	קנה מידה	1:1250
1.8	מוניע התכנית	מושב נועם, ד.ג. שדה גח 79590 מזכיר - שמעון אלול 053-940994
1.9	המתכנן	אוריכל שלמה עמית
1.10	בעל הקרקע	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 מל' 08-6413073 פקס 08-6416733 מינהל מקרקעי ישראל

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/114/03/6
שינויי לתכנית מפורטת מס' 114/03/6. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התנית)
תשריט בקו"מ 1:1250 (להלן: התשריט).

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים ביישורי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

יחס לתכניות אחרות:

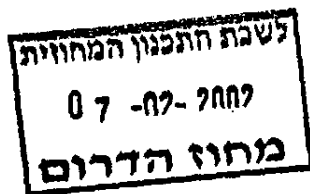
תכנית זו משנה הוראות תכנית מס' 114/03/6, בנבולות הקו הכחול של תכנית זו.

ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומחואר במקרא.

הנחיות לפתן היתרי בנייה:

- 7.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 7.2 מבנים להריסה: במגרשים אשר בהם מסומנים בתשריט מבנים להריסה, היתרי הבנייה יינתנו לאחר ביצוע ההריסה.
- 7.3 היתרי בנייה יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.
- 7.4 בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז.

**תכליות ושימושים:**

.8

8.1 אזור מגורים א' -

- 8.11 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
תותר להקים למסרות שרות ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הנ"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. קווי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בנין אפס, למעט בחזיתות הפונות לדרך או ל - ע. צ. פ. גובה פנימי ממוצע של המחסן 2.50 מ' ושטחו עד 10.0 מ"ר.
8.12 גובה המבנה העקרי למגורים עם גג שטוח עד - 7.5 מ' ועם גג רעפים עד - 8.5 מ', מדוד מפני קרקע מכנית או סופית - הנמוך מביניהם.

שטח צבורי פתוח:

8.2

- מיועד לשטחי גינון, חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מחקני ספורט ומשחק, מיקום ומעבר למערכות תשתית.
לא תותר כל בנייה ב - שצ"פ למעט מקלמים צבוריים לפי דרישת פיקוד העורף, ולמעט חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.

דרכים:

8.3

- מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, גמיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוז, מים, גז, מחקני אשפה וכדומה.
דרך משולבת - מיועדת למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית וכן לגישה מקומית וחניה לכלי רכב, הדרך תרוצף גריצוף גוני משולב בצמחיה.

9. טבלת זכויות בנייה - מצב מואע - מושב נועם

הערות	קווי בנין			מס' קומות מירבי	תכנית מירבית	סה"כ מ"ר	שטחי בנייה מירביים למגורש - מ"ר				מס' יח"ד במגורש	שטח מגורש	מגורש מס'	הייעוד	
	אחורי	צדדי	קדמי				למטרות שדות		למטרות עקביות						
							מחתח	מעל	מחתח	מעל					
			**				מחתח	לקרקע	מחתח	לקרקע					
	4	3		2 + מרחף	260 מ"ר	260 מ"ר	80 * מ"ר		--	180 מ"ר	1	לפי טבלה	101-126 (יח' 26)	מגורים א'	שטח צבאי פתוח

חומר הקמת חדרי תלואים לפי דרישת חבורת החשמל. עד 2 מבנים נפרדים בשטח מירבי כולל של 70 מ"ר.

חומר הקמת מקלטים ציבוריים לפי דרישות פיקוד העורף.

שטח הבנייה הכולל שלהם בתחום התכנית לא יעלה על 300 מ"ר.

* שטחים למטרות שדות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.

** קו בנין קדמי לפי חשדוט. במגורשים פיתחיים יהיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים.

10. מבלת זכויות בנייה - מצב קיים, עפ"י ת"מ 114/03/6

חזית מינימלית של המגרש	קווי בנין			גובה מכסימלי לבנין מס' קומות	שטח מכסימלי לבנייה במגרש	שטח מכסימלי של המגרש	מספר המגרשים	מגרש מס'	שם האזור
	אחורי	נצדדים	בחיית						
30 מ'	8 מ'	5 מ'	נפי שמסומן בתשריט	2 1	א. לבנין מגורים 150 מ"ר ג. לבניני עזר פרט לבניני משק 25 מ"ר	1500 מ"ר	11	86-96	* משקי עזר
לפי אישור הועדה המקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית.									
לפי אישור הועדה מקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית.									
									** מגרש פתוח ציבורי
									*** אזור משקי ציבורי

- * אזור מגורים לבנין מקצועי.
- ** שטח ציבורי פתוח
- *** שטח לבניני משק

לשכת התכנון המחוזית
2007-02-07
מחוז הדרום

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

הנחיות כלליות לתשתית:

12

- 12.1 תקבענה דרכים ויובמחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקח הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלוויה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. בתחום התכנית, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תספד בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- 12.4 ביוב יחובר למערכת השפכים האזורית. לא יאושרו פתרונות אחרים.
- 12.5 **תשתיות חשמל:**

הוראות בינוי ופיתוח -

לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בסבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד 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 קמ"מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

הפקעות לצרכי ציבור:

13

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

עתיקות:

14

עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בנייה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בנייה, פיתוח וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק המקרקעין בו מתוכננת חדרה לתת הקרקע או כיסוייה.

חלוקה ורישום:

15

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשנ"ה 1965.

סלבי ביצוע:

16

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

החלטתו של הוועד לתכנון והנהלה
קידום הליכי התכנון שלב
אין בה הקניית זכויות או
מחויבות להקנות זכות במקרקעין
נשוא התכנית.
מנהל הקרקעות י"מ

מנהל התכנית

המחננו

שלמה עמית - אדריכל
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
טל' 08-6413073 08-6416733

נועם
הפיקח המזרחי
השירות נע"מ

8/11

מנהל מחלקת מיסוי מקרקעין