

8

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מתווה הדרום

19.05.2003

נתקבל

תכנית מס' 2/186/03/6

אמציה

משרד הפנים מודיע דרום
 תיק התכנון והבניה העמ' 1965 -
 2/186/03/6
 גישור תכנית מס' 2/186/03/6
 והסדר התחזית לתכנון ולבניה החליטה
 בהס' 2/186/03/6
 אסר את התכנית.
 סמנכ"ל סניף
 יו"ר תחנת המחוזית

הודעה על איסור תכנית מס' 2/186/03/6
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5008
 22/3/03
 מיום

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
19.05.2003
נתקבל

- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תוכנית מס' 2/186/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 186/03/6

א מ צ י ה

הוראות התכנית

הדרום
אשקלון
מושב אמציה
מושב אמציה, אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ
מנהל מקרקעי ישראל
אדר' ד. דחרי, י. אלזני - ד. דחרי אדריכלים ובני ערים
3121, 3122, 3134
גוש 3121: חלקי חלקה 16
גוש 3122: חלקי חלקות 4, 30
גוש 3134: חלקות 1, 3-6, 8-10
חלקי חלקות 2, 7
242.91 דונם
6.06.2002

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

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - כחוז הדרום
19.05.2003
נתקבל

- 2 -

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 2/186/03/6, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 186/03/6

2. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית

- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
- ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן: התשריט).

3. שטח התוכנית

242.91 דונם.

4. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית למושב שיתופי "אמציה" על ידי שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מבטלת את תוכנית מפורטת מס' 186/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

6. ציונים בתוכנית

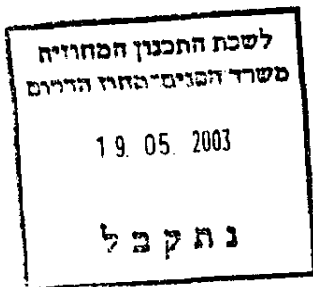
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי סה"ל מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.



9. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים :

(1) השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים עד שתי קומות, מרתף ושטחי שרות גלויים. מבנים קיימים, שאינם תואמים להגבלות תכנית זו, ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה של העברת זכויות. בניה חדשה ותוספות בניה למבנים קיימים יהיו ע"פ תכנית זו.

(2) תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

(3) מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים בתחום קו הבנין, או בנפרד, בקו בנין אחורי ו/או צדדי 0.0 מ', בשטח שאינם עולה על 13 מ"ר ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'.

(4) חומרי בניה

של הקיחת החימונים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית או גרזליס, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

(5) דודי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, החדד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

(6) אנטנת וארבות

אנטנת טלוויזיה תהייה פרטיות על גג הבית או משולבות באנטנה מרכזית ומערכת טל"כ. ארבות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

(7) חצר משק/מתקן לתלית כביסה

מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. המתקן ימוקם באופן שלא יראה מסוין דרך/ רחוב הגבלת בחזית קדמית.

(8) סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהייה בהתאם להחלטת המועצה האחזית. מיכלי אשפה ציבוריים, אם ידרשו, ימוקמו בתחום שטח פתוח או דרך ויוסתר על ידי מסתור מתאים.

19.05.2003

נתקבל

- 4 -

9) גדרות

בחזית לדרך בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. הגדרות יבם מחומר הבנין או חומר תואם אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מירבי של 1.80 מ' ומחומרים כ"ל או גדרות מתועשות קלות ממתכת.

10) חשמל ותקשורת

חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים עליות או תת קרקעית בהתאם למערכת החשמל בישוב. חיבורי בנים לאנטנה מרכזית וסל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.

ב. שטח חיבור פתוח

1) השטח ישמש לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים ושטחים שמורים לצרכי ניקוז.

2) תותר הקמת חדרי שמאים ע"פ דרישות חברת החשמל, והעברת מערכות וקוי תשתית והתווית דרכים ושבילים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. שביל להולכי רגל

מיועדים לתנועת הולכי רגל, מעבר קוי תשתית, גיטון ונסיעות. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ולכלי רכב. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

ד. אזור ספורט

1) השטח מיועד להקמת אולמות ספורט וחוגים, בריכות, מגרשי ספורט ומתקני ספורט אחרים וכן מבנים ומתקנים הנדסיים, העברת קוי תשתית וסלילת דרכים ושבילים.

2) תותר הקמת מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

ה. שטח למבני ציבור

1) השטח מיועד למוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות מער וילדים, גני ילדים ופעוטונים.

תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, העברת קוי תשתית וסלילת דרכים ושבילים.

2) תותר הקמת מרתף. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

ו. שטח מסחר

1) השטח מיועד למבני מסחר לשימוש קמעונאי כגון חנות, מסלול, צרכניה וכו'.

2) תותר הקמת מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

19.05.2003

נתקבל

- 5 -

ז. שטח למבני משק

(1) השטח מיועד להקמת מבנים הקשורים לפעילות משקית חקלאית כגון: מבנים לבעלי חיים, מבני אחסון, מבני מכוסת חקלאיות וסרקטורים, מבני מלאכה חקלאיים וכל פעילות דומה.

(3) תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, העברת קוי תשתית וסלילת דרכים ושבילים.

ח. דרכים

- (1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
- (2) תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.
- (3) תאסר בניה כל שהיא.
- (4) חתב הדרכים וקוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

10. חניות

החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

11. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויעם לדרישות הג"א והועדה המקומית.

12. עתיקות

התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

13. הנחיות כלליות לתשתית

א. חשמל

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיבור	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'

19.05.2003

נתקבל

- 6 -

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול הגבול (להוציא גבול עם קו בין 0.00) והרשות לספל כ"ל בכל עת לפי הצורך.

ד. למרות כל האמור לעיל, תנאים אלה לא יגבילו זכותם של בנינים קיימים להמשיך ולהתקיים. וכמו כן לא תהיה הגבלה על תוספות בניה לבנינים כ"ל וכן על הריסתם ובית בנין חדש במקומם.

14. תנאים למתן היתר בניה

א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוח הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב באישור הרשויות המוסמכות לכך.

ב. היתר בניה ינתן ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הסללת תוכנית ביני ופיתוח לכל מגרש. תוכנית הביני והפיתוח למגרש תכלול חתכים לאורך ולרחב כל המגרש בקב"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.

ג. היתר בניה לבני מגורים חדשים ינתן לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י מציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב בוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ד. פיתוח שטח התכנית יותנה בהוצאת היתר בניה למתקן סיהור שפכים.

ה. היתר בניה למגורים מותנים בהפעלת מתקן סיהור שפכים.

ו. היתר בניה למבני משק ינתן בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

ז. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפיני לאתר פסולת בבין מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית הסדרי תנועה, המאושרת ע"י רשויות לתמחר.

19.05.2003

נתקבל

- 7 -

15. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

(א) טבלת מצב קיים:

אין הגדרת זכויות בניה במצב קיים.

(ב) טבלת מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומת מרב	תכנית שטח מרב	היקפי בניה מירביים ליח"ד/ במגרש (ב- % או במ"ר)				מס' יח"ד מרב	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי ישראל	מסרת שרת		מסרת עקרים					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
ק צ א											
כמסומן בתשריט (5)	+ 2 מרתף (4)	180 מ"ר ליח"ד (3)	280 מ"ר ליח"ד	50 מ"ר ליח"ד (2)	50 מ"ר ליח"ד (1)	180 מ"ר ליח"ד	—	100 יח"ד	101 עד 107	אזור מגורים	
כמסומן בתשריט	+ 3 מרתף (6)	30%	70%	10%	10%	50%	—	—	0.5 חוגם	601 למבני ציבור 602 603	
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף (4)	30%	70%	10%	10%	50%	—	—	1 חוגם	604 שטח מסחר	
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	30%	60%	10%	10%	40%	—	—	5 חוגם	401 אזור ספורט	
כמסומן בתשריט	2 (6)	30%	50%	10%	—	40%	—	—	20 חוגם	501 שטח למבני משק 502	
(8)	1 (7)	5%	10%	—	—	5%	5%	—	0.5 חוגם	701 שטח ציבורי פתוח - 704	

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

19.05.2003

נתקבל

- 8 -

הערות:

- (1) שטח מרתף לא יחרג מגבולות הבנין.
- (2) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר, מחסן בשטח של עד 13.0 מ"ר חניה מקורה בשטח מירבי של 30.0 מ"ר.
- (3) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות. ניקח סכנת החניה יסון לתחום המגרש.
- (4) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים 7.0 מ'.
- (5) מרחק מזערי בין מבנים יהיה 6.0 מ'.
מבנים קיימים החורגים מקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו וממרחק מזערי בין מבנים ימשיכו להתקיים.
כל בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.
- (6) גובה מירבי 14.0 מ'.
- (7) גובה מירבי 4.5 מטר.
- (8) מיקום חדרי השנאים יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית.

16. תאריך ושלב ביצוע:

תוכנית זו מסדירה יעדי שטחים לבנינים קיימים ולשטחים לא במיזם ותהיה בתוקף מיום אישורה.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 19.05.2003
 נתקבל

- 9 -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "שקמים"
 חתכנית נדונה בישיבה

מס' 334 מתאריך 11.7.2003

דוחלט: להמליץ בסני הועדה המחוזית
 להפקיד את החכנית

מהנדס/י"ד הועדה
 [Signature]

חתימות

"אמצי"ה"
 אגודה שיתופית להתיישבות
 חקלאית בע"מ
 היזמים

אמצי"ה
 מועד שיתופי של משה
 חוזה דית'ל גל"מ
 [Signature]

חתימתו של [Signature]
 מנהל מחוז הדרום
 בע"מ
 חתמתו של [Signature]
 קדומה
 מועד שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
 חתמתו של [Signature]
 מנהל מחוז הדרום
 בע"מ
 חתמתו של [Signature]
 קדומה
 מועד שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
 חתמתו של [Signature]
 מנהל מחוז הדרום
 בע"מ

אזר' חד דחרי
 י.אלני - ד.דחרי
 אדריכלים ובני ערי
 רח' ביאליק 11 ת"א
 טל: 5259013
 המתכנן