

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
29.10.2002
נתקבל

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 3/156/03/6
שינוי לתכנית מפורטת מס' 156/03/6
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מושב הודיה

הוראות התכנית

מועדדי תכנון מקומי "שקמים"
תוכן התכנון והגובה המרבי - 1965
3/156/03/6
תשריח התחומים לתכנון ולמטרה החלופית
מיום 9/9/02
לשם אישור התכנית
שמואל לוי
לייזר התכנון המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 3/156/03/6
פורסמה בילקוט הפוסטאים מס' 5137
מיום 10/12/02

אוקטובר 2001
אפריל 2002
מאי 2002



העתק משרדי

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שקמים"
מושב הודיה

מבוא ודברי הסבר לתכנית

בין משקים 70 , 65 קיים ערוץ לניקוז מי הגשמים, שהוסדר לפני זמן רב עם תכנון וביצוע מעביר מים מתחת לכביש. בנבול הערוץ קיימת גדר התוחמת בפועל את משק 70.

לאחרונה, משפחת מנשאוף המחזיקה במשק מס' 70 הגישה בקשה להיתר בנייה, ואז התברר שעפ"י ה - תב"ע הקיימת, הגבולות שונים מאלה שבמציאות אשר חיו בה במשך שנים רבות.

לאחר התייעצות ותאום עם השכן ממשק 65 (משפחת חגניה דהן) ועם ועד המושב, הוסכם שמשפחת מנשאוף תפעל ברשויות לאישור המצב הקיים בפועל.

היו ברורים ראשונים עם ממ"י ועם הועדה המקומית. הומלץ להגיש תכנית בנין ערים מפורטת, ולהביא אותה לאישור ועדות התכנון.

29.10.2002

נתקבל

2

העחק משרדי

1. **המקום:**
 - מחוז :
 - נפה :
 - מקום מושב הודיה :
 - מ.א. חוף אשקלון :
 - גוש 2683 :
 - חלקות 65, 70, 85 (חלק), 75 (חלק), 83 (חלק) :
 - שטח התכנית 31.7 דונם :
 - קנה מדה 1:500 :
 - מגיש התכנית מושב הודיה :
2. **שם התכנית:**

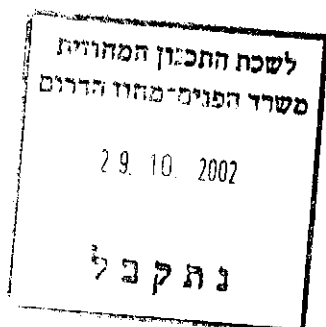
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/156/03/6.
שינוי לתכנית מפורטת 156/03/6.
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, מושב הודיה.
3. **מסמכי התכנית:**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
תשרים בקנ"מ 1:500 (להלן: התשרים).
4. **מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
5. **יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 156/03/6 בשטחים הכלולים בנבולות תכנית זו.
6. **ציונים בתשרים:**

כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.
7. **תנאים למתן היתרי בנייה:**
 - 7.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 - 7.2 היתרי בנייה יוצאו בתאום עם רשות הניקוח.
 - 7.3 בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז.



העתק משרדי

3

תכלית ושימושים:

.8

8.1 אזור מגורים ביישוב חקלאי:

א. מגורים -

המגרש בחלקו הקדמי מיועד ליחידות מגורים צמודות קרקע ולמבני עזר. תותר הקמת 3 יחידות (שני מבני מגורים ועוד יחידה להורים) שהמרחק ביניהם 5 מ' לפחות, או צמודות זו לזו. גובה בנינים עקריים עם גג שטוח - עד 8.0 מ' ועם גג רעפים - 9.0 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מביניהם.

תותר להקים למטרות שרות: ממ"ד, מחסן ביתי, חנייה מקורה לרכב, מרתף, קומת עמודים מפולשת.

חנייה מקורה לרכב: תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות.

תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי שם יותר קו בנין אפס.

מחסן: תותר הקמת מחסן ביתי בחזית צדדית אפס. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסתטית ישתלב עם המבנה עצמו.

קיר המחסן/החנייה הבנויה: הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בנימור של טיח או בנימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.

גג המחסן/החנייה הבנויה: גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולפי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.

ב. חקלאי חלקה א' -

מתייחס לחלקו האחורי של המגרש. השימושים המותרים: שטח לעיבוד חקלאי ולהקמת מבני משק חקלאיים.

8.2 נחל/ואדי:

רצועת קרקע המיועדת להסדרת הניקח.

8.3 דרכים:

מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלול אופניים, נסיעות, תעלות ניקח ומעבר קווי חשמל, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשרים.

חנייה:

.9

החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה.

העתק משרדי

הערות	תכליות	קו בנין אחורי	קו בנין צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מס' קומות	מקסימום למגדש ליד	שטח בנייה מקסימלי	שטח חלקה מיינמלי מ"ר	מס' חלקות סמון בתשרים	אזור
*	מבנים להקלאת בלנד	5 מ'	2.50 מ'	18"	5% בתוך ה - % המותרים	2	י"ח אחת + י"ח נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח	גמדי כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלי	3000	שטח בנייה רק בשטח הצהוב של החלקה	מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי
		5 מ'	5 מ'	/	/	1	/	1000	מקוקו ידוק	חקלאי	

10. טבלת ונויות בנייה - מצב קיים עפ"י ח"מ 156/03/6

* בהסכמת שבנים מותר לננות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).
 ** פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פתוח.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מהוז הדרום
 29.10.2002
 נתקבל

11. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה – מאצ מוצע – הודיה

קווי בנין (מ')	מס' קומות מירבית	היקפי בנייה מירביים במגרש						מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	שימושים	אזור
		תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי"ב שורות	מטרות שורות מעל	מטרות מתחת לכניסה	מעל לכניסה	מתחת לכניסה					
***	2 +	600 מ"ר	600 מ"ר	160 מ"ר	160 מ"ר	440 מ"ר	--	2 + יח' הורים	2 ד'	70/1 65/1	מגורים	אזור מגורים ביישוב חקלאי
***	מסומן בתשריט	מרתף	600 מ"ר	600 מ"ר	160 מ"ר	440 מ"ר	--	2 + יח' הורים	3 ד'	70/1א 65/1א	חקלאי	אזור מגורים ביישוב חקלאי
***	מסומן בתשריט	<p>מותר להקים מבני משק חקלאיים שעממם הכולל אינו עולה על 80% מהשטח . בנייה למגורים אסורה</p>										

העתק משרדי



שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
 * בנייה למטרות שרות: לכל יח"ד – 80 מ"ר. גודל מכסימלי לכל שימוש יהיה כמפורט: -
 מחסן ביתי – 12 מ"ר, מס"ד – 7.5 מ"ר, חנייה מקורה לדגב – 30 מ"ר, מרתף או קומת עמודים מפולשת – 50 מ"ר.
 ** 260 מ"ר (עקרי ושדות) לכל יחידה למגורים, ושור 80 מ"ר ליחידת הורים.
 *** מבנים קיימים החוזרים מקווי בנין שנקבעו בחנייה זו ימשיכו לחתקיים, וכל בנייה חדשה או חוספת יהיו בהתאם להוראות חנייה זו.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 29.10.2002
 נתקבל

העמדה משרדית

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויזבמחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, טלוויזיה, 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 חק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, 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 תמפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- 12.4 **תשתיות חשמל:**

הוראות בנייה ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה 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 קסן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

13. הפקעות לצורכי צבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית

14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

חתימות

המתכנן

אדריכל שלמה עמית
 מבצע חודב 42 ב"ש 84450
 טל' 08-6413073 פקס 08-6416733

יחידת תכנון
 23

חתימתנו על התכנית הנה לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד. אין בה הקניית זכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין. נשוא התכנית.

מחוז ירושלים
 מנהל מחלקת מיפוי וקרקע
 מניש התכנית

מחוז ירושלים
 מנהל מחלקת מיפוי וקרקע