

ועדת שקמים

23-08-2005

התקבל

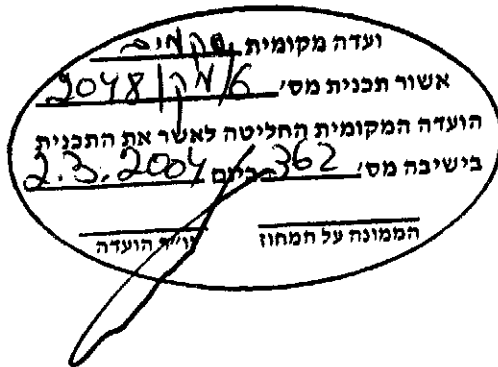
דברי הסבר

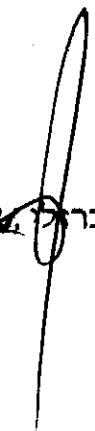
לתכנית מפורטת מס' 6/מק/2048
שינוי לתכנית מס' 145/03/6
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מושב ניר חן

התכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה על פי תקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה
סעיף 62(א') (א) (1)

ביוזמת איריס ומשה אלוש – היוזמים והחוכרים, מוגשת בזאת תכנית אחוד וחלוקה
בהסכמת הבעלים של חלקה מס' 49 (נחלה), מבלי לשנות את שטחי האזורים הכלולים בה
וזכויות הבניה הקיימות לגביהם.
מטרת התכנית ליצור רצף של שטח למגורים בין מבנה מגורים קיים ודרך קיימת.



רשם: אביגדור ברק  אדריכל

תאריך יולי 2005

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מוא"ז : לכיש

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

מושב ניר חן

תכנית מפורטת מספר 6 /מק/ 2048
שינוי לתכנית מספר 145/03/6
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

התכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה על פי תקון מס' 43
לחוק התכנון ובניה סעיף 62(א') (א)

הוראות התכנית

	<u>המקום</u>	.1
הדרום :	1.1 מחוז	
אשקלון :	1.2 נפה	
מועצה אזורית לכיש :	1.3 מועצה	
מושב ניר חן :	1.4 מקום	
3093 :	1.5 גוש	
102,49 (חלק) :	1.6 חלקות	
5.72 דונם :	1.7 שטח התכנית	
איריס ומשה אלוש - ניר - חן. :	1.8 המגוישים	
אדריכל אביגדור ברזלי :	1.9 המתכנן	
המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ טלפון : 03-5615454 מנהל מקרקעי ישראל. :	1.10 בעל הקרקע	

שם התכנית .2

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6 /מק/ 2048 שינוי לתכנית מס' 145/03/6 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

מסמכי התכנית .3

התכנית כוללת 5 דפים של הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:250, (להלן : "התשריט"). כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

מטרת התכנית .4

- א. אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של חלקה מס' 49. במטרה ליצור רצף של שטח למגורים בין מבנה מגורים קיים ודרך קיימת, ללא שינוי בסך השטחים בכל יעוד ובזכויות הבניה על פי סעיף 62(א') (א) (1) בתיקון מס' 43, לחוק התכנון והבניה
- ב. שינוי בהוראות בינוי אדריכלים על פי סעיף 62 (א') (א) (5), בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה
- ג. שינוי בקווי בנין על פי סעיף 62 (א') (א) (4), בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה

יחס לתכניות אחרות .5

כל הוראות התכנית המפורטת מספר 145/03/6 יישארו בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומסומן במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה

7.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

7.2 לא יוצאו היתרי בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר השלמת תכנית מפורטת לחיבור לביוב ואשורה, התכנית תכלול חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזית. ביצוע פתרון הביוב יבוצע עם השלמת עבודות הפיתוח והבניה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

7.3 הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

8. תכליות ושימושים

כל התכליות והשימושים יהיו לפי תכנית 145/03/6.

9. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. איסור בניה

בשטח החקלאי הגובל בשפ"פ, עד למרחק של 18.0 מ' מצד השביל יותר עיבוד חקלאי, כולל נטיעות בלבד. לא תותר כל בניה, לרבות חממות ומחסנים.

ב. גידור

יש לשמר את חזית המגרש בצורה אחידה לכל אורך שביל השפ"פ ובהתאם על ידי הנחיות הישוב.

ג. הגבלות והוראות כלליות

תותר בניית מגורים בתחום קווי הבניין המותרים, שבתוך "אזור מגורים באזור חקלאי", (כמסומן בתשריט בצבע צהוב). תותר בנייה של מבנים חקלאיים בתחום קווי בנין של כל "האזור החקלאי", (כמסומן בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים).

10. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות העדכניות במועד מתן ההיתר.

10. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות העדכניות במועד מתן ההיתר.

11. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל
11.1 הוראות בינוי ופיתוח

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתך נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20.0 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי 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. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

11.2 אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

12. הנחיות כלליות לתשתית

12.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

12.2 סלילת קווי חשמל ותקשורת תהיה תת-קרקעית.

12.3 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

12.4 א. במקרה של התקנת מערכות דישון והדברה המוזנות ממערכת אספקת המים השפירים, יש להגן על מערכת המים השפירים, ע"י התקנת מז"חים.

ב. יש להבטיח הגנה על מערכת אספקת המים מפני מערכות דישון והדברה קיימות לפני אכלוס המבנים, ע"י התקנת מז"חים.

13. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

14. 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, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף.

אישורים :

ניר ח"ן
מושב עובדים
להתיישבות חקלאית שיתופית בלם

חתימות :

היוזם והחוכר :

בעל הקרקע :

המחלקה הטכנית
ליד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 10 תל-אביב
טל: 5612640
פקס: 5612640

עורך התכנית :

מודד :

