

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
02.03.2003
נתקבל

תוכנית מפורטת מס' 3/117/03/6

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
31.03.2003
נתקבל

מבקיעים 2000

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3/117/03/6
התירה המאושרת לזמן ולשטח החליטה
ביום 9/9/02
מנהל המחוז
מקומות ומפורטות

הודעה על אישור תכנית מס' 3/117/03/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



מבוא לתכנית מפורטת מס' 3/117/03/6 - מושב מבקיעים

כללי

ע"פ החלטת מושב מבקיעים ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזם ועד המושב שינוי לתוכנית המפורטת של הישוב במטרה לחלק את שטחי המשותפים הקיימים בישוב למגרשי מגורים פרטיים.

ייעוד התוכנית

מטרת השינוי בתוכנית המפורטת הנן חלוקת אזור מגורים קיים למגרשים פרטיים, הסדרת דרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד, הסדרת אזורים למבני ציבור וספורט הקשורים ליחידות המגורים הקיימות במושב.

פרט

ע"פ תוכנית החלוקה, שמספרה 3/117/03/6 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 117/03/6 יחולק שטח המוקצה למגורים וכולל היום את כל מבני המגורים במושב, למגרשי מגורים פרטיים, בהתאמה לבניה הקיימת, תוך הקצאת מגרשים בשטח של כ- 600 - 800 מ"ר לכל יחידת מגורים קיימת. כל המגרשים מיועדים עבור יחידת דיור אחת בכל מגרש. מספר המגרשים למגורים בתכנית זו הוא 77 מגרשים עבור 77 יחידות דיור. שטח מגורים נוסף הקיים בישוב ע"פ תכנית מס' 17/03/6 לא יחולק למגרשים וישמש כשטח מגורים לתכנון וחלוקה בעתיד.

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האזור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.

לשכת התכנון הממוזעת
משרד הפנים - מחוז הדרום
02 03 2003
נתקבל

- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

לשכת התכנון הממוזעת
משרד הפנים - מחוז הדרום
31 03 2003
נתקבל

תוכנית מס' 3/117/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

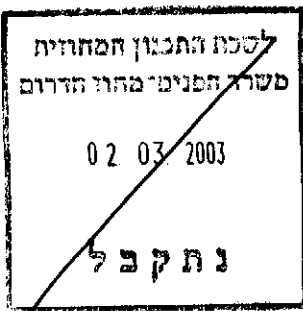
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 117/03/6

מבקיעים 2000

הוראות התכנית

אשקלון
הדרום
מושב מבקיעים
מבקיעים, מושב שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ
מנהל מקרקעי ישראל
י.אלוני - ד.דדורי אדריכלים ובוני ערים
2845, 2844
גוש 2844: חלקי חלקות 2,4
גוש 2845: חלקות 6,7,8,9 וחלקי חלקות 3, 4, 18, 19
162.599 דונם
31.12.2001

נפה:
מחוז:
מקום:
יחם ומגיש התכנית:
בעל הקרקע:
המתכנן:
גוש:
חלקות:
שטח התוכנית:
תאריך:



1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 3/117/03/6 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 117/03/6.

2. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).

3. שטח התכנית

162.599 דונם.

4. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לחלוקת אזור מגורים למגרשים פרטיים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מבטלת את תוכנית מפורטת מס' 117/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

6. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

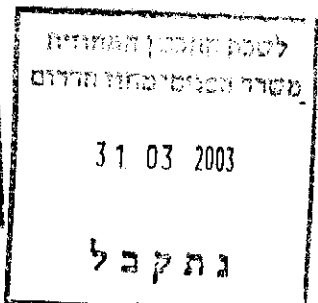
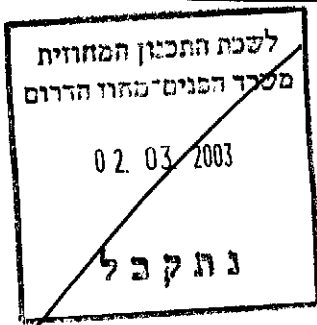
7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ד' 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 נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הרעדה המחוזית.





9. תכליות ושימושים
=====

1. אזור מגורים

- (1) השטח משמש למגורים בלבד. לא תותר הקמת מבני מגורים וכל בנייה אחרת אלא לאחר עריכת תכנית מפורטת נפרדת לאזור וחלוקת האזור למגרשי מגורים, דרכי גישה וקביעת מגבלות וזכויות בניה למגרשים אלו.
- (2) במגרשים מס' 600-602 לא תותר בניה בטרם אישור תכנית מפורטת נפרדת אשר תקבע חלוקה למגרשים ודרכי גישה אליהם.

ב. אזור מגורים א'

- (1) השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. מבנים קיימים שאינם תואמים להגבלות תוכנית זו ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות. תותר בניית מבנים חדשים במקום הקיימים ותוספת בניה למבנים קיימים. תוספות בניה תהינה ע"פ תוכנית זו, לא תותר תוספת יח"ד למגרש מעבר לקיים. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות ליחידת מגורים.
- (2) בזוגות המגרשים מס' 242A/B עד 247A/B בהם קיימות יחידות דיור דו-משפחתיות בעלות קיר משותף, ניתן יהיה לבצע תוספות בניה, או הריסה ובניה חדשה בקו בנין 0.0 המפריד בין המגרשים וכמסומן בתשריט.
- (3) תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות ולא יעלה על 50 מ"ר.
- (4) מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין, או בנפרד בקווי בנין אחורי וצידי 0.0. בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'.

6. חומרי בניה

חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה, כולל מחסן הצמוד לבנין, יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית או גרנוליט, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם היישוב. מחסן שאינו צמוד לבנין יבנה מחומר קשיח, חומרי הגמר יהיו באישור מהנדס הועדה.

7. דודי שמש

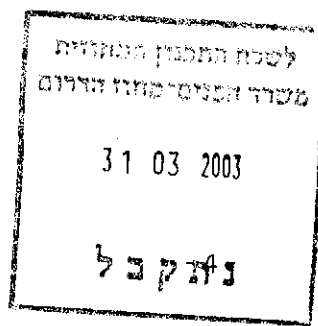
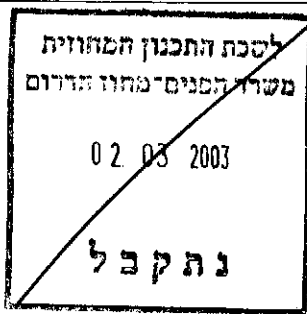
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

8. אנטנות וארובות

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

9. חצר משק/מתקן לתלית כביסה

מתקן לתלית כביסה יהיה חלק מהמבנה ויוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. המתקן ימוקם באופן שלא יראה מכוון דרך, רחוב או רחוב משולב.



10. סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות/הוראות המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים, אם ידרשו, ימוקמו בתחום שטח פתוח או דרך ויוסותרו על ידי מסתור מתאים.

11. גדרות

בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ/חומר אחר. גדרות בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב יהיו תמיד בנויות ובגמר חומרי הבנין, אבן טבעית או מלאכותית - באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם הישוב.

12. חשמל ותקשורת

חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים עלית או תת קרקעית בהתאם למערכת החשמל בישוב. חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.

ג. שטח פרטי פתוח

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

2) תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, מקלטים והעברת קוי תשתית באישור מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

ד. דרך משולבת

1) השטח מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל ושטחי גינון ושתילה.

2) תותר העברת קוי תשתית באישור מהנדס הועדה.

3) תאסר בניה כל שהיא.

ה. שטח ספורט

1) השטח מיועד להקמת אולמות ספורט וחוגים, בריכות, מגרשי ספורט ומתקני ספורט אחרים.

2) תותר הקמת מרתף למטרות אחסנה, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין, שטח המרתף יחשב כשטח שרות.



1. שטח לבניני ציבור

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

(2) תותר הקמת מרתף למטרות אחסנה. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.

(3) תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, מקלטים והעברת קוי תשתית באישור מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

2. שטח מסחרי

(1) השטח מיועד עבור מבני מסחר לשימוש מקומי, כגון צרכניה, חנות לאספקת מצרכים ומוצרים וכו'.

(2) תותר הקמת מרתף למטרות אחסנה. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.

(3) תותר העברת קוי תשתית באישור מהנדס הועדה.

3. דרכים

(1) מיועדות לתנועת כלי רכב.

(2) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

(3) תותר העברת קוי תשתית.

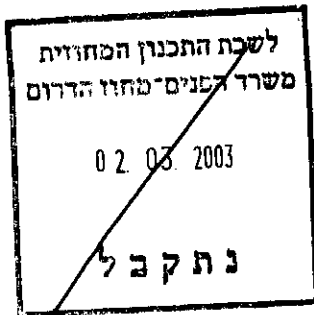
(4) תאסר בניה כל שהיא.

10. חניות

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

11. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.



12. עתיקות

התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באחד 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, לדבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדידה לתת הקרקע או כיסויה.

13. הנחיות כלליות לתשתית

1. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוח הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת כיוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.

ב. כיוב

הבתים יחובדו למערכת הכיוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות כיוב מקומיים ואחרים.

ג. חשמל

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל היצוגי	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'

4. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קסן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

5. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לספל כניל בכל עת לפי הצורך.

14. פסולת בניה

כל פסולת בניה ועפר מתחום התכנית יסולקו לאחר פסולת הבניה המוכרז באשקלון בעדיפות ראשונה, או כל אתר אחד מוכרז בלבד, אשר יקט באזור בעתיד.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
31.03.2003
נתקבל
-8-

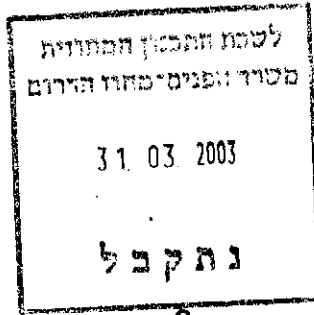
לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
02.03.2003
נתקבל

ב) טבלת מצב מוצע:

קווי בנין א צ ק	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או במ"ר)				מס' יחיד	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי שדות +	מסרות		עקרות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
כמסומן בתשריט (5)	2+ מרתף	36% (3)	56%	10% (2)	10% (1)	36%	-	1 לטגרש	400 מ"ר	253-201 266 294-289 299-297 301-308	אזור מגורים א'
כמסומן בתשריט	2+ מרתף	30%	70%	10%	10%	50%	-	-	500 מ"ר	801 811	שטח לבניני ציבור
כמסומן בתשריט	2+ מרתף	30%	70%	10%	10%	50%	-	-	1.5 דונם	821	שטח מסחרי
כמסומן בתשריט	2+ מרתף	30%	60%	10%	10%	40%	-	-	5 דונם	501	שטח מפורט
3 3 כמסומן בתשריט	1+ מרתף (7)	30	60	-	-	30	30	-	50 מ"ר	701-705 707-715 720,717	שטח פרטי פתוח
כמסומן בתשריט	זכויות הבניה תיקבענה ע"פ תכנית מפורטת שתוגש בנפרד							-	-	600 601 602	אזור מגורים

הערות:

- (1) שטח מרתף לא יעלה בכל מקרה מעל 50 מ"ר ולא יחודג מגבולות הבנין.
- (2) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר.
שטח מירבי לחניה מקודה - 30 מ"ר.
מיקום חניה מקודה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ'.
- (3) שטח מחסן מירבי - 12.0 מ"ר. מחסן שאינו בתחום קרי הבנין יהיה נפרד מהבנין וימוקם בקו בנין אחורי 0.0 וצדדי 0.0.
- (4) חניה מקודה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (5) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים 7.0 מ'.
- (6) בית קיים בקו בנין קטן מהאחור בתוכנית זו, או שלא ע"פ הנחיות תוכנית זו ימשיך להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות בו. תוספות בניה בו תהיינה בהתאם לתוכנית זו. במגרשים לבתים זו משפחתיים, בעלי קיר משותף, תותר בניה בקו בנין 0.0 בגבול המגרש המשותף לשתי היחידות. לא יותרו פתחים בקיר על קו בנין 0.0. למעט פתחים קיימים.
- (7) גובה מירבי 14.0 מ'.
- (8) גובה מירבי 4.5 מטר.
- (9) השימושים המותרים: תחנות טרנספורמציה ומקלטים.



- 9 -

17. תאריכי ושלבי ביצוע:

א. תוכנית זו מסדירה מגרשים לבנינים קיימים ולשיטחי מגורים לא בנויים ותהיה בתוקף מיום אישורה.

ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותוגש ע"י מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
02.03.2003
נתקבל

- 10 -

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
31.03.2003
נתקבל

חתימות

מבקיעים
מושב שימושי להתיישבות
חקלאית בע"מ
יחס ומגיש מתכנית

מנהל מקרקעי ישראל
בעל הקרקע

אלוני - ד. דרורי
אלוני - ד. דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11 ת"א
טל. 5259013
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11 ת"א
הסתכנן

חתימתנו על התכנית הנה לצורכי
קידום הליכי התכנון בלבד.
אין בה הקניית זכויות או
מחויבות להקנות זכות במקרקעין
נשוא התכנית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
02.03.03
תאריך

מנהל מחלקת מיסוי ומדיניות
מחוז ירושלים
פינני