

מס' 112-85

מחוז ..ה.י.ר.י.מ.

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון ..שקמים...

**משרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי .....  
תכנית מס' 1142/02/6  
הועדה המחוזית/מס' 135  
בישיבתה מס' 16-12-85  
מיום 16-12-85  
לתוכנית הנזכרת ל.....  
מגן מנהל לתכנון

תכנית מתאר מקומית מס. 1/142/02/6

**משרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי .....  
תכנית מס' 1142/02/6  
הועדה המחוזית/מס' 322  
בישיבתה מס' 16-12-85  
מיום 16-12-85  
ההליטה להפקיד את  
התוכנית הנזכרת ל.....  
מגן מנהל לתכנון

תכנית מס' 1142/02/6  
סורסמה למתן חוקי בילקוט  
מיום .....  
מס' 2690

תכנית מס' 1142/02/6  
סורסמה להפקדה בילקוט  
מיום 18-6-85  
מס' 3213  
מס' 2690

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"שקמים"  
התכנית נדונה בישיבה  
מס' 159 מועדון 8.4.85  
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית.  
מהנדס/יו"ר הועדה

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30, ת"א

מרץ 1984

14 נוב' 1985



פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה 1970.

כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתוכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 על תיקונו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובנייה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
3. איזור : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלטיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בנייני ציבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

פרק ג' - קביעת איזורים ורשימת תכליות

תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

התכליות :

- איזור מגורים : איזור זה נועד לבניית מגורים ובתי ילדים.

- איזור לבניני ציבור:א. הבניה תותר באיזור זה על-פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.

שרותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

- איזור תעשיה : כל מפעלי תעשיה כולל מבני עזר.

- איזור בניני משק ; איזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חנייה.

- איזור מלאכה : איזור המיועד להקמת מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות במלאכה ובתעשיה זעירה, כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חנייה.

- שטח פרטי פתוח : שטחים לגינות, גנים וחורשות. מגרשי ספורט ומשחקים.

שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

- איזור ספורט : בריכת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי הספורט.

- שטחים לדרכים : דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי-רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לחחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאיזורים

מיקום הבניינים, קווי בניין ומרווחים בין הבניינים	מספר יחידות דיור ומספר קומות	שטח בניה מקסימלי	איזור
מקומם של הבניינים, קווי בניין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בינוי מיוחדת. מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 6. מ'	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה 4 קומות מכסימום	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 3.5 יחידות לדונם. אחוזי בניה 25%.	מגורים
מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה. גובה מכסימום 16 מ'. מתן היתרים לפי תכנית בינוי			בנייני ציבור
מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה. מתן היתרים לפי תכנית בינוי			שטח מבני משק ושרותים חקלאיים שטח למבני מלאכה, אחסנה ותעשיה
כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בסעיף חכליות לעיל.			שטח פרטי פיתוח דרכים וחניות
מתקנים כמפורט בסעיף חכליות לעיל			ספורט ומשחקים

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימוך בתשריט	היעוד
39.0	166	בצבע כתום	איזור מגורים
5.4	23	בצבע חום מותחם חום כהה	איזור בנייני ציבור
3.0	13	בצבע סגול	איזור תעשייה
0.7	3	בצבע סגול מותחם בסגול כהה	איזור מלאכה
33.9	144	בצבע חום מותחם ירוק כהה	איזור בנייני משק
6.8	29	בפסים אלכסוניים בירוק	איזור חקלאי
5.2	22	בצבע ירוק מותחם חום כהה	איזור ספורט
3.8	16	בצבע אדום	דרך וחניה
1.0	4	בצהוב מותחם ופסים אלכסוניים בירוק	בית קברות
1.2	5	בצהוב מותחם ופסים אלכסוניים בחום	מתקנים הנדסיים
100.0	425		סך - הכל

פרק ה' - חניות

עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל המקרה.

פרק ו' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים :

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

2. נטיעות עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - חשתית, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והחיעול.
2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. נ י ק ו ז - הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ב י ו ב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מ י מ - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.
6. ת א ו ס - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1. לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
- בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו - 9.5 מ'

2. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פיקוח על הבנייה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

פרק ט' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, טקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן, יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חתימת

מחלקת הטכנות של יבוצי השונוח הצעיר בע"מ  
חל-אביב, רח' אבן גבירול 10 ת.ד. 40011 סלסון 252241

חתימת המחכנן

חתימת היוזם

*קיבוץ אשדוד*

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע