

**העתק משרדי**

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
01.07.2004  
נתקבל

**דברי הסבר**

**תכנית ממורטת מס' 192/03/6 א'  
שנוי לתכנית מס' 192/03/6**

**מושב שדה משה**

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

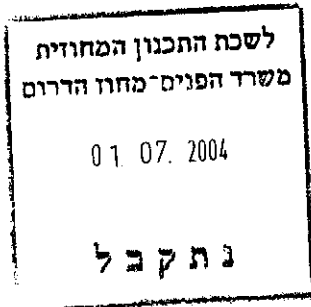
1. ביזמת ועד המושב שדה משה והמועצה האזורית לכיש מוגשת בזאת תכנית ליצירת מגרש מגורים אי על חלק משטח לבניני ציבור בחלקה 13 שבגוש 34109, במושב שדה משה.
2. שטח מגרש המגורים יהיה 600 מ"ר ובהתאמה יקטן השטח לבניני ציבור.

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 192/03/6  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15/04/04 לאשר את התכנית.  
 \_\_\_\_\_  
 סגן מנהל מחוז

רשם: אביגדור ברזלי, אדריכל

הודעה על אישור תכנית מס' 192/03/6  
 כורסמה בילקוט הכרסומים מס' 532  
 18/8/04 מיום

עדכון: 17 מאי, 2004



מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי "שקמים"

לתכנית מפורטת מס' 192/03/6/א3  
שנוי לתכנית מס' 192/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

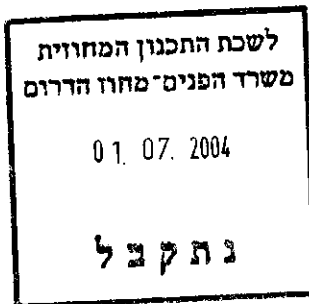
מושב שדה משה

עדכון: 17 מאי, 2004

רשם: אביגדור ברזלי, אדריכל

**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי "שקמים"**  
**לתכנית מפורטת מס' 192/03/6 א3'**  
**שנוי לתכנית מס' 192/03/6**

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' 192/03/6 א3'
2. מחוז : הדרום
3. מועצה אזורית : לכיש.
4. נפה : אשקלון
5. מקום : מושב שדה משה
6. גושים חלקות : גוש : 34109  
 חלקה : 13  
 ח.חלקות : 87,103
7. שטח התכנית : 2.39 דונם.
8. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
 ב. תשריט בק.מ. 1:500 (להלן : "התשריט") המסמכים הללו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
10. מגיש התכנית : ועד אגודת המושב שדה משה ח.פ. 570014530  
 יהל דגן ת.ז. 057452393, מהלר עוזי ת.ז. 051955961
11. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ אדריכל אביגדור ברזלי.
12. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' והקטנת ש.ב.צ. ע"י שנויים ביעודי הקרקע איחוד וחלוקה וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 192/03/6, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.



01.07.2004

נתקבל

**תכליות ושימושים**

**14.1. אזור מגורים א'**

- א. באזור זה תותר הקמת בית - מגורים חד - משפחתי בן קומה אחת או שתיים, על מגרש ששטחו 600 מ"ר. המבנה - למטרות מגורים בלבד. לא תותר הקמת עסקים או שירותים במבנה.
- ב. מרתף תת - קרקעי שגבהו הפנימי יהיה 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים במגרש. הכניסה למרתף - רק מתוך בית המגורים - לא תותר כניסה חיצונית. לא יותרו התקנות סניטריות במרתף (מים וביוב). מפלס פני הרצפה המרבי ( $\pm 0.00$ ) ייקבע במסגרת תכנית בנוי ופיתוח, המאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שקמים".
- ג. גגות, קומות וגובה הבנין. גג בית המגורים יהיה מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון, או גג בטון שטוח. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2, בתוספת מרתף. תותר עלית - גג כשטח שרות. גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך, שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.
- ד. גידור פרטי הגדר יכללו בתכנית ההגשה לרשוי של כל בית מגורים ויהיו טעונים אשור הועדה המקומית "שקמים" בגבול המגרש הקדמי והאחורי תבנה חגורת בטון, שתבלוט 40 ס"מ מעל פני הקרקע במגרש, ושעליה תוקם הגדר, אשר גובהה לא יעלה על 1.20 מ' נוספים.
- ה. תותר בניה קשה בלבד וכן בתי - עץ אשר יאושרו ע"י הרשויות המוסמכות. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפים וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי - גשמים.
- ו. מחסן תותר הקמת מחסן כחלק ממבנה המגורים ובגבולות קוי הבנין. חמרי גמר - כדוגמת המבנה העקרי.

**14.2. שטח לבניני ציבור**

תותר הקמת מבנים לצרכי שטח בניני ציבור, כגון מועדונים, גני ילדים ומעונות יום, בתי כנסת, מרפאה, מקלטים צבוריים, וכל יעוד צבורי אחר, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

**14.3. דרכים**

תוואי רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.

15. עתיקות : אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרו ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

16. איכות הסביבה ותשתיות: כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

- 16.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, מערכת הניקוז תבוצע בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית בנוי ופיתוח מאושרת.
- 16.2 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "לכיש"
- 16.3 דודי - שמש - מיכלי המים יוסתרו בחלל גג הרעפים או במרחק הסתרה אחר, ורק הקולטים יהיו גלויים.
- 16.4 מתקני הכביסה - המשולבים במבנה יהיו עם מסתורי כביסה. המתקנים החיצוניים יותקנו בחצר האחורית בלבד.

16.5 תשתיות חשמל

א. הוראות בנוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ' 7
קו חשמל מתח עליון 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 קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני



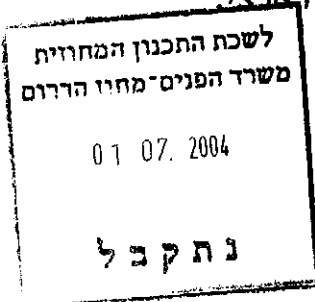
חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גיטון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

**א. אספקת חשמל:**

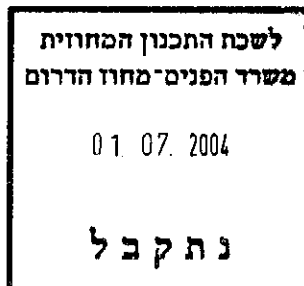
אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקעי לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

**16.6 תקשורת** "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

17. חניה : החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה אכבי. התקף בעת מתן היתרי הבניה.



18. תנאים למתן התרי בניה : א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- א.1. היתרי בניה לשטח בנייני ציבור, יותאמו עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה
- ב. תנאי להיתר יהיה הריסת המבנים עפ"י המסומן התשריט.
- ג. ביוב - לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב, שתחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב, עפ"י דרושות תמ"א / 31.
- ד. מים - אספקת המים תהיה באיכות מי שתיה ממקור מאושר, במידה וקיים פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימה חוזרת על פי הנחיות משרד הבריאות. כמו כן תופרד מערכת אספקת המים לשתייה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון : כיבוי אש, גינון שטיפות וכו'.
19. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
20. 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 כפוף להסכמת הועדה המחוזית.
21. תאריכים ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מכניסתה לתוקף.



22. טבלת אזורים והוראות בניה (מצב מוצע)

מס' יחיד במגרש	תכנית מקס'	גובה מקס'	מספר קומות	קוי בנין במ' (1)	סה"כ עקרי ושרות	היקפי בנייה מירביים למגרש			שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
						מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה קובעת				
							שטחי שרות	שטחי שרות			
1	180 מ"ר כולל שטחי שרות	8.5 מ' לגג רעפים - 7.00 מ' לגג שטוח	2 קומות + מרתף או עלית גג (2)	עפ"י המסומן בתשריט	270 מ"ר	40 מ"ר מרתף אחסנה או בעלית גג לאחסנה	מרחב מוגן - 7.5 מ"ר 2 סככות (1) חניה - 30 מ"ר מחסן - 13 מ"ר	180 מ"ר בשתי הקומות - עד 130 מ"ר בקומה	600	13/1	אזור מגורים א'
-	270 מ"ר	9.00 מ'	2	עפ"י המסומן בתשריט	520 מ"ר	-	50.5 מ"ר לכל קומה	210 מ"ר לקומה - 420 מ"ר בסה"כ	1040	13/2	שטח לבנייה ציבור

הערות :

- (1) קוי בנין לסככת חניה (עד שני רכבים) יהיו - 2 מ' קדמי, 0 צדדי בצמוד לחלקה מס' 7, בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש.
- (2) הגובה המזערי לעלית הגג, נטו - 1.80 מ'.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים- מחוז הדרום  
01.07.2004  
נתקבל

אי שורים :

חתימתו על התכנית הנגה לשכבת קידום הליכי התכנון לבנין מוזיאונית להקמת זכות מקרקעין בשוא התכנית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

חתימות :

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"שקמים"  
התכנית נדונה בישיבה

מס' 336 מתאריך 21.11.2000  
החלט: לתמוך בסני הועדה המחוזית לחתום את התכנית

מתנאים/ יו"ר הועדה

טובה משח  
מושב עובדים להתושבות  
חקלאית טהומית בע"מ

מגיש התכנית :

המחלקה הטכנית  
ליד תנועת המושבים בע"מ  
רח' הארבעה 10 תל-אביב  
טל. 5615454  
פקס. 5612640

המתכנן :