

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0598938

שינוי חלוקה - משק 69, מושב שחר

מחוז

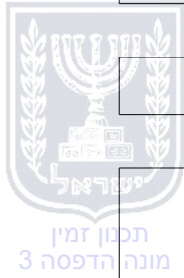
דרום

מרחב תכנון מקומי לביש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו משנה את גבולות מגרש המגורים בישוב כפרי בנחלה. סך כל שטחי המגורים בתכנית (מגורים בנחלה) במצב המוצע הנו 2500 מ"ר. שטח המגרש הקיים עבור מגורים בישוב כפרי בנחלה הוא 2790 מ"ר. התכנית מציעה לנייד 290 מ"ר לטובת השטח החקלאי בנחלה. התכנית מוסיפה זכויות ותוספת יחידת דיור בנחלה לפי החלטות מינהל התכנון ורמ"י הרלוונטיות. סך כל שטחי המגורים בתכנית (מגורים בנחלה) במצב המוצע הנו 2500 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי חלוקה - משק 69, מושב שחר

מספר התכנית 634-0598938

1.2 שטח התכנית 6.780 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

לכיש

קואורדינאטה X

173624

קואורדינאטה Y

614230

1.5.2 תיאור מקום

מושב שחר, גוש 3090, חלקה 69, משק 69

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות: שחר

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שחר		69	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3090	מוסדר	חלק	69	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

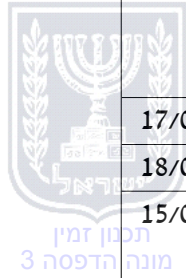
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
204 /03 /6	ללא שינוי		476	937	17/05/1956
2 /204 /03 /6	ללא שינוי		2796	1380	18/03/1982
4 /204 /03 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /204. הוראות תכנית 6 /03 /204. תחולנה על תכנית זו.	4381	1648	15/02/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מייקל כספי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מייקל כספי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/12/2017	מייקל כספי	14/03/2018	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אפרים לוצאטו			שחר	(1)		050-5375177		wiki1810@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שחר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרים לוצאטו			שחר	(1)		050-5375177		wiki1810@gmail.com

(1) כתובת: שחר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מינהל מינהל מקרקעי ישראל			באר שבע	(1)		08-5252230		mc@caspiarchitects.com
חוכר		אפרים לוצאטו			שחר	(2)		050-5375177		wiki1810@gmail.com

(1) כתובת: באר שבע.

(2) כתובת: שחר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מייקל כספי	20907484	מייקל כספי אדריכלים ומתכנני ער	תל אביב- יפו	(1)	26	03-5522295	03-5522295	mc@caspiarc hitects.com
מודד	מודד	חסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(2)		050-5535096		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : ב.צ.א.

(2) כתובת : כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוכנית זו משנה את גבולות מגרש המגורים בישוב כפרי בנחלה. סך כל שטחי המגורים בתכנית (מגורים בנחלה) במצב המוצע הנו 2500 מ"ר. שטח המגרש הקיים עבור מגורים בישוב כפרי בנחלה הוא 2790 מ"ר. התכנית מציעה לנייד 290 מ"ר לטובת השטח החקלאי בנחלה. התכנית מוסיפה יחידת דיור בנחלה לפי החלטות מינהל התכנון ורמ"י לבית נוסף בנחלה. סך כל שטחי המגורים בתכנית (מגורים בנחלה) במצב המוצע הנו 2500 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מוסיפה יחידת דיור אחת בהתאם להחלטות מינהל התכנון ורמ"י לתוספת יחידה בנחלה

א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

ב. שינוי ייעוד חלק מאזור מגורים בישוב כפרי, לאזור חקלאי (תא שטח 2).

ג. קביעת שטחי הבניה המרביים לסך 3 יחידות דיור בנחלה.

ד. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתר בניה.

ה. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

תכנון בכפיפות לתב"ע מאושרת.

התרת מבני עזר בנחלה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	2	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	1	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	2	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	1	מבנה להריסה

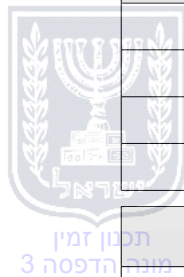
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,790.5	41.15
קרקע חקלאית	3,990.09	58.85
סה"כ	6,780.59	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	36.87
קרקע חקלאית	4,280.59	63.13
סה"כ	6,780.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר בניית 3 בתי מגורים בתא שטח מס' 1, כל אחת מהיחידות לא תעלה מעל 160 מ"ר עיקרי הבנייה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שרות לפי טבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5 להלן.</p> <p>תותר יחידת הורים צמוד דופן בשטח 55 מ"ר לאחד מהבתים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תותר בניית 3 יחידות דיור בתא שטח מס' 1. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שרות לפי טבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5 להלן.</p> <p>תותר הקמת מחסן בשטח של 10.00 מ"ר ברוטו בצמוד לבית המגורים החד משפחתי או לחילופין בקו בניין 0 בהסכמת השכן. שטח המחסן ייכלל במניין שטחי השרות.</p> <p>תותר הקמת מרתף תת קרקעי בשטח של עד 80.00 מ"ר ברוטו אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים.</p> <p>הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות במבנה המגורים.</p> <p>תותר בניית חדר מקלחת ושירותים והמרחב המוגן הדירתי במרתף.</p> <p>המרתף ייכלל במניין שטחי השרות.</p> <p>תותר הקמת חנייה מקורה אשר תכלול 2 מקומות חנייה, בשטח כולל של 35 מ"ר, בקו בניין צידי 0. שטח החנייה המקורה ייכלל במניין שטחי השרות.</p> <p>אנטנות על מבנה המגורים בתחום התכנית:</p> <p>המבנה יחובר למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית</p> <p>מיכלי אשפה בתחומי שטחי המגורים בתחום התכנית:</p> <p>מיכלי אשפה יהיו בתחומי המגרש למגורים בישוב הכפרי או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>חניה</p> <p>ב</p> <p>לפי תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה למבנה המגורים.</p> <p>חניה</p> <p>ג</p> <p>לפי תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה למבנה המגורים.</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ד</p> <p>חומרי הגמר במבנה המגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה משמ/90, ו/או בהתאם לפירוט שלהלן: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה/ים יהיו עשויים בטון, ו/או בלוקי בטון חלולים ו/או בלוקים אחרים עמידים, ו/או אבן ו/או כל חומר אחר, לרבות חומרי בנייה קלים כגון קונסטרוקציית מתכת וכד'. חומרי הגמר החיצוניים יהיו מטיח ו/או בטון חשוף ו/או אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או צבע אקרילי ו/או חומר אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי הבנייה של קירוי המבנה/ים יהיו מבטון ו/או רעפים ו/או חומרים קלים כגון עץ, אלומיניום וכד'.</p> <p>פיקוד העורף</p> <p>ה</p> <p>תחויב הקמת מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן ייבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים,</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

ובמידה והמרחב המוגן יתווסף למבנה מגורים קיים טרם אישורה של תכנית זו, תותר בנייתו בצמוד למבנה המגורים הקיים או לחילופין כיחידה נפרדת בתחום תא השטח.

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

1. מרווח בין מבני המשק 5.0 מ' או 0.
2. מרחק בית מבנה מגורים לבית אמון 7.0 מ' מאחורי המבנה.
3. המרחק בין בית מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית.
4. המרחק בין בית מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית.
5. המרחק בין דיר צאן ואווזית, מכל בית מגורים (כולל שכן) יהיה 100 מ', ומקו בניין מכל דרך שהיא 10 מ'.
6. בניין לול באישור משרד החקלאות.
7. בניין לול, אווזיה ו/או רפת יכלול בור רקב, בור ביוב או כל סידורי תיעול וניקוז באישור משרד הבריאות.
8. מכוורות ומכוני-רדיה ימוקמו בחלק האחורי של החלקה לעיבוד חקלאי, בקו בנין אחורי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן, ובקו בנין צדדי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.
9. לא יינתן היתר בנייה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעיית הניקוז. ביצוע הפתרון המוצע, לאחר אישור רשות הניקוז, יהיה תנאי בהיתר.
10. מגבלות בנייה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט בתכנית התקפה והוראות תכנית המתאר המחוזית.
11. כל ההוראות המפורטות בסעיפים 1-10 לעיל הן לפי הוראות התכנית התקפה.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

לפי תב"ע תקפה: 6 / 03 / 204 / 4



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי
(5)	(5)	(5)	(5)	2	8 (4)	3 (3)	35		60	45 (2)	500 (1)	3000	2	מגורים בישוב כפרי
(6)	5	3	3	1	8		60				90%	10000	1	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערות-

- שטחי השרות מעל הקרקע כוללים מרחב מוגן דירתי עפ"י הוראות הג"א, מחסן דירתי בשטח של עד 10.00 מ"ר ברוטו וחניה מקורה בשטח של 35.00 מ"ר ברוטו.
- שטחי השרות מתחת לקרקע כוללים מרתף בשטח של עד 80.00 מ"ר ברוטו אשר ייבנה בתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. הגובה בין פני הריצוף ותחתית תקרת המרתף יהיה 2.20 מ' נטו.
- שטחי השרות מתחת לקרקע כוללים מרתף בשטח של עד 100.00 מ"ר ברוטו אשר ייבנה בתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. הגובה בין פני הריצוף ותחתית תקרת המרתף יהיה 2.20 מ' נטו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך 3 יח"ד.
- (2) מבני עזר.
- (3) בנוסף תותר יחידת דיור של 55 מ"ר צמודת דופן הצמודה לאחד הבתים בנחלה..
- (4) גג שטוח - 7.5 מ'
- (5) רעפים - 8 מ'..
- (6) לפי המתואר בתשריט.
- (6) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י התכניות התקפות ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה. ב. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י הוראות ת"י 413. ג. תנאי הבקשה להיתר בניה יכללו בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

כתב שיפוי מול הוועדה המקומית ייחתם על-ידי מבקש הבקשה, על-מנת לקבל תוקף מתב"ע זו

6.3**חניה**

בתחום מגרש החנייה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן ההיתר

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

החלוקה והרישום יבוצעו עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

6.5**הפקעות ו/או רישום**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6**ביוב**

לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית הסמוכה, בתיאום עם מהנדס המועצה ורשויות מוסמכות.

6.7**תקשורת**

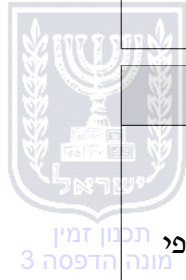
תשתיות טלפון ומערכת כבלים יבוצעו בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתיאום עם בזק ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.8**ניהול מי נגר**

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" (1), יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח האמור, אישור הוועדה המקומית, לרבות בימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת



6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1 ו/או תא שטח מס' 2. ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות. (1) או בסימון "חורשה לשימור" "חורשה להעתקה", או "חורשה לעקירה"</p>
6.10	תשתיות
	<p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית שקמים.</p>
6.11	תשתיות
	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.12	תשתיות
	<p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).</p>
6.13	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה</p>
6.14	הריסות ופינויים
	<p>המבנים להריסה בתשריט ייהרסו רק בקבלת היתר על מבנים חלופיים בנחלה.</p>



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.