

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0524322

הפרדת מגרש מנחלה 52 - מושב נחלה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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

בעקבות החלטות מוסדות התכנון ור.מ.י המאפשרות פיצול נחלה ותוספת יחידה שלישית. מבוקש בתכנית זו הגדלת השטח למגורים, פיצול נחלה ויצירת מגרש מגורים א' ותוספת זכויות לבית מגורים שלשי לנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הפרדת מגרש מנחלה 52 - מושב נחלה

632-0524322

מספר התכנית

10.058 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 כן



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יואב
קואורדינאטה X	180596
קואורדינאטה Y	618333

**1.5.2 תיאור מקום**

גוש 1695, חלקה 52, משק 52 מושב נחלה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יואב - חלק מתחום הרשות: נחלה

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחלה		52	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1695	מוסדר	חלק	52	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/01/1981	898	2683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 /03 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	207 /03 /6



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מייקל כספי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מייקל כספי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 19 28/06/2020	מייקל כספי	20/06/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**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
	אחר	יגאל ועלני		מושב עובדים להתיישבות חקלאית	תל אביב-יפו	חומה ומגדל	2	08-8587735		agunahala@gmail.com
	אחר	יחיאל שלמה		מושב עובדים להתיישבות חקלאית	תל אביב-יפו	חומה ומגדל	2	08-8587735		agunahala@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה דורון			נחלה	(1)	52	050-6950127		doron2221@bezeqint.net

(1) כתובת: רחוב ראשי משק 52.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, צוות לקידום עסקות חקלאי - מרחב עסקי ירושלים

**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	פריש דניאל	1	054-9104197		mc@caspiarc hitects.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמזי קעוואר	883		חיפה	(1)	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת : מודד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

יצירת מגרש אזור מגורים א', ע"י פיצול נחלה 52 ללא הוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד חלק מאזור מגורים בישוב חקלאי, לאזור מגורים א'.
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א'.
- ג. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתר בניה.
- ד. קביעת שלבי ביצוע התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
מגורים בישוב כפרי	200
קרקע חקלאית	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	200
חניה	מגורים א'	100
חניה	מגורים בישוב כפרי	200
להריסה	מגורים א'	100
להריסה	מגורים בישוב כפרי	200

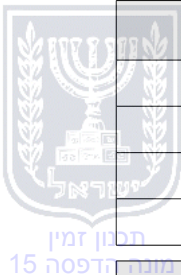
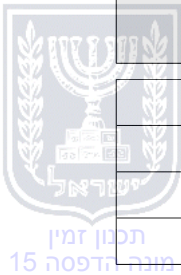
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	8,147	81
מגורים בישוב חקלאי	1,911	19
סה"כ	10,058	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	4.97
מגורים בישוב כפרי	2,001.95	19.90
קרקע חקלאית	7,557.36	75.13
סה"כ	10,059.32	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים יח"ד אחת לכל היותר.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית בית חד משפחתי אחד.</li> <li>2. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתיים.</li> <li>3. תותר הקמת מרתף תת קרקעי, אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים.</li> <li>4. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות במבנה המגורים.</li> <li>5. תותר בניית חדר מקלחת ושירותים והמרחב המוגן הדירתי במרתף.</li> <li>6. תותר הקמת חנייה מקורה אשר תכלול 2 מקומות חנייה, בקו בניין צידי 0.</li> <li>7. המבנה יחובר למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית</li> <li>8. מיכלי אשפה יהיו בתחומי המגרש למגורים בישוב הכפרי או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח</li> <li>9. סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</li> </ol>
ב	<p><b>פיקוד העורף</b> מרחבים מוגנים עפ"י אישור הג"א.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרש זה תותר הקמת 2 יח"ד בשני מבנים לכל היותר ויחידת הורים צמודת דופן לבית בעל הנחלה.</li> <li>2. תותר הקמת מבנים חקלאים ומבני עזר לחקלאות.</li> <li>3. תותר עיבוד חקלאי.</li> </ol>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית 2 בתים + יחידת הורים צמודת דופן.</li> <li>2. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתיים.</li> <li>3. תותר הקמת מרתף תת קרקעי, אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים.</li> <li>4. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות במבנה המגורים.</li> <li>5. תותר בניית חדר מקלחת ושירותים והמרחב המוגן הדירתי במרתף.</li> <li>6. תותר הקמת חנייה מקורה אשר תכלול 2 מקומות חנייה, בקו בניין צידי 0. שטח החנייה המקורה ייכלל במניין שטחי השרות.</li> <li>7. המבנה יחובר למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית</li> <li>8. מיכלי אשפה יהיו בתחומי המגרש למגורים בישוב הכפרי או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח</li> <li>9. סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</li> </ol>



<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.2</b>
<p><b>ב פיקוד העורף</b> מרחבים מוגנים עפ"י אישור הג"א.</p>	ב
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מבנים חקלאים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	ג
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. גידולים חקלאים לרבות חממות ומבנים לגידול צמחי. ב. מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים והטיפול בהם. ג. מבנים קשיחים לחקלאות ומבני עזר לחקלאות, לרבות מחסנים, סככות, בתי אריזה וכו" ד. הקמת מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b> מבנים חקלאים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להנחיות הווטרינר הממשלתי.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				מגורים / בישוב כפרי								
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי													
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 9	1	32	(2) 80		(1) 53	220	500		100	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 9	(7) 2	16	100		(6) 120	(5) 375	2000		200	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
											(9) 672	(8) 2000		200	בית צמיחה - בתי גידול	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(13)	(13)	(13)	(13)	0	1	(12) 9		(11) 90			(10)	7558		300	קרקע חקלאית	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות מעל הקרקע הינם עבור מרחב מוגן דירתי עפ"י הוראות הג"א, מחסן דירתי בשטח של עד 10.00 מ"ר ברוטו ושתי סככות לחניות בשטח כולל של 30.00 מ"ר ברוטו, ובלטיות וגגונים לכל יח"ד.
- (2) עבור מרתף.
- (3) גובה לגג רעפים 9 מ', לגג שטוח 7.5 מ'.
- (4) ראה תשריט מוצע.
- (5) שטח מירבי ליחידה לא יעלה על 160 מ"ר.
- (6) שטחי השרות מעל הקרקע הינם עבור מרחב מוגן דירתי עפ"י הוראות הג"א, מחסן דירתי בשטח של עד 10.00 מ"ר ברוטו ושתי סככות לחניות בשטח כולל של 30.00 מ"ר ברוטו, ובלטיות וגגונים לכל יח"ד.
- (7) שתי יח"ד + 55 מ"ר ליחידת הורים הצמודה לבית ראשי בנחלה.
- (8) בית גידול.
- (9) הזכויות הינן עבור חממות קיימות בלבד.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 70% מתכסית שטח חקלאי עבור מבנים לגידול צמחי.

50% מתכסית שטח חקלאי עבור מבנים חקלאיים קשיחים ומבני עזר לחקלאות..

(11) סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה מעל 90% משטח קרקע חקלאית..

(12) בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(13) 3 או 0 בהסכמת שכן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י הוראות ת"י 413.</p> <p>3. תנאי הבקשה להיתר בניה יכללו בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>4. תכנית זו אינה מכשירה מבנים או תוספות למבנים שנבנו ללא היתר ויש להסדירם כתנאי להוצאת התרים על פי תכנית זו.</p> <p>5. מרחבים מוגנים ע"פי אישור הג"א.</p> <p>6. היתרי בנייה למבנים חקלאיים ינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות, ופיתוח הכפר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה בשטחים אשר מסומנים בהם להריסה יהיה הריסתם בפועל.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הוטרניר הממשלתי.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	בתחום מגרש החנייה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן ההיתר
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	החלוקה והרישום יבוצעו עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
	לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית, בתיאום עם מהנדס המועצה ורשויות מוסמכות. המגרש המפוצל יחובר לנחלה קיימת.
<b>6.5</b>	<b>תקשורת</b>
	תשתיות טלפון ומערכת כבלים יבוצעו בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתיאום עם בזק ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יותר 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.
<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח האמור אישור הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים</p>

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	לעקירה"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים . ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו 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.</li> <li>3. 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).</li> <li>4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</li> </ol>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

<b>6.10</b>	<b>חשמל</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</li> <li>2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</li> <li>3. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.</li> <li>4. 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 עפ"י כל דין.</li> <li>5. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבני פלי"ח בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, בכל תיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמה.</li> <li>6. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.</li> <li>7. רשת החשמל במתחים עליון, תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.</li> </ol>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------







תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15