

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0783894

מושב נועם משק מס' 63

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפיר

סוג תכנית

דרום

תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

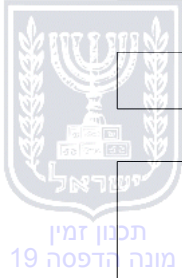
13/03/2022

להפקיד את התכנית

06/02/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לצורך הסדרת המצב הקיים בשטח, התכנית מציעה לקבוע גבול ה-2.5 דונם למגורים, להוסיף יח"ד שלישית, לפצל מגרש מגורים א' מהנחלה ולהוסיף שטחי בניה בנחלה 63 במושב נועם.

מס' יח"ד במושב :

א. ע"פ לוח 2 בתמ"א 1/35 מותר 350 יח"ד.

ב. סה"כ מאושרות למושב : 264 יח"ד $(72+26)$ (2×83)

ג. בתכנית זו מבקשים הוספת יח"ד שלישית ויח"ד הורים (סמך) שאינן נספרות לעניין לוח 2 הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מושב נועם משק מס' 63
-----------	-----------	----------------------

שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	631-0783894
------------------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	8.695 דונם
------------	------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	---------------	-----

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שפיר
קואורדינאטה X	180154
קואורדינאטה Y	608220

1.5.2 תיאור מקום

מושב נועם 63.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות : נעם

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	63	נועם	נעם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2968	מוסדר	חלק	26	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 / ב
01/07/1982	2407	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /02 /224 ממשיכות לחול.	כפיפות	224 /02 /6
24/05/1956	961	477	תכנית זו מחליפה את תכנית 6 /03 /114 בתחום הקו הכחול בלבד. יתר הוראות תכנית 6 /03 /114 ממשיכות לחול מחוצה לו.	החלפה	114 /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			בנימין כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 08 12/12/2022	בנימין כהן	11/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 39 31/08/2022	בנימין כהן	31/08/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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	דוד מיכאל			נעם	נועם (1)		073-7753703	073-7753703	1955noam@gmail.com
	אחר	חגיבי מיכאל			נעם	נועם (1)		073-7753703	073-7753703	1955noam@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב נועם ד.נ. שדה גת מיקוד 79590.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר אפוטה			נעם	נועם	63	053-8226211		oferafuta123@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין כהן		כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715		dbora@archb c.net
מודד	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6739818	08-6715975	medidot.sion @gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 מסגרת תכנונית להסדרת נחלה מס' 63 במושב נועם באמצעות קביעת תחום המגורים בנחלה. בנוסף מוצע בתכנית פיצול מגרש מגורים א' מהנחלה ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

- 1- הוספת יח"ד אחת.
- 2- הוספת יח"ד הורים.
- 3- קביעת תוואי קו הגבול בין האזור החקלאי לאזור המגורים בנחלה.
- 4- פיצול מגרש מגורים א' מהנחלה.
- 5- הוספת שטחי בניה.
- 6- שינוי קווי בניה בהתאם לשינויים הנ"ל.
- 7- הוספת זכויות לבריכת שחיה לשימוש פרטי.
- 8- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר.
- 9- סימון מבנים להריסה.
- 10- הגדלת כמות יח"ד במושב נועם מ-264 ל-265.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	2
להריסה	קרקע חקלאית	3
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	2
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	8,685.72	100
סה"כ	8,685.72	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	450.07	5.18
מגורים בישוב כפרי	2,049.93	23.58
קרקע חקלאית	6,192	71.24
סה"כ	8,692	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים, חניה, מחסן וממ"ד. 2. בריכת שחיה לשימוש פרטי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. מחסן דירתי: ייבנה בצמוד לבית במסגרת קווי הבנין או בנפרד ממנו ובקו בנין אחורי וצדדי "0". גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן בקו בנין 0.00. ב. חניה מקורה: תותר בבנייה קלה בקו בנין צדדי וקדמי "0" בתנאי שדלתות החניה יהיו הזזה, גלילה או הרמה. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. ג. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. ד. בריכת שחיה: 1- הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושיים מסחריים בבריכה. 2- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ה. ממ"ד יבנה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ו. הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי יינתנו בעת בקשת היתר בנייה מטעם הרשות המקומית.



4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1- מגורים עבור בעל הנחלה ובני ביתו בלבד. 2- תותר הקמת מבני עזר כולל ממדים, חניות מקורות ומחסנים. 3- תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות. 4- מבני עזר לחקלאות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. מרווחים: המרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ-5 מ' ב. מחסן: תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין, או נפרד מהבנין בקו בנין אחורי וצדדי 0.0. גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן בקו בנין 0.00. ג. חניה: תותר חניה מקורה לשתי מכוניות בקו בנין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל.

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ניקוז גג החניה יהיה לכוון מגרש המבקש. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>ד. ממ"ד: יבנה בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות</p> <p>ה. מבנים חקלאיים: מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ו. הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי יינתנו בעת בקשת היתר בנייה מטעם הרשות המקומית.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>1- עיבוד קרקע חקלאית.</p> <p>2- מבנים לבעלי חיים, מבנים לאריזה, מיון וכיו"ב.</p> <p>3- מבני עזר לחקלאות כגון מחסנים.</p> <p>4- מבנים לגידול צמחי.</p> <p>5- דרכי גישה חקלאיים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>בנוסף, מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להנחיות הווטרינר הממשלתי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	מג	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
8	2.5	2.5	8	2	889			159 (1)	730	2050	2	מגורים מגורים בישוב כפרי	
8	2.5	2.5	8	1	500				500 (4)	2050	2	מגורים מגורים בישוב כפרי	
8	2.6	2.5	2.3	2	253			53	200	450	1	מגורים א'	
8	(7) 3	(7) 3	(7) 8	1					(6)	6192	3	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

הוראות טבלה 5:

קווי בנין: כמסומן בתשריט.
קווי בנין לבריכת שחיה עד 1.0 מ' לכל כיוון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות מירביים ליח"ד: 13 מ"ר לממ"ד, 10 מ"ר למחסן ו-30 מ"ר לחניה.
- (2) ועוד יח"ד בשטח 55 מ"ר - כלול בשטחי הבניה למגורים.
- (3) 9.00 מ' לגג משופע ו-8.00 מ' לגג שטוח. (כולל גובה מעקות).
- (4) מבנים חקלאיים בלבד, כהגדרתם ע"י משרד החקלאות.
- (5) ע"פ אישור משרד החקלאות.
- (6) ע"פ אישור הועדה המקומית ומשרד החקלאות.
- (7) או "0" בהסכמת שכן.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים
בקנ"מ 1:100.
5. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
7. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק
למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
8. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.
9. במבנים לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף אישור הווטרנר הממשלתי.
10. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.2

תשתיות

1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.
2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו למערכת היישובית הקיימת ומשם למט"ש קרית גת.
3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

6.3

ניקוז

1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.
2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בתחומי בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

6.3	ניקוז
	ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4	חשמל
	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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל". קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.5	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7	עתיקות
	ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19