

605 1427

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0546770

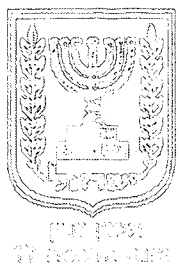
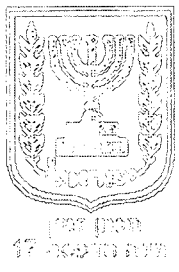
משק 73, מושב יכני

נתקבל
23.05.2018
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה נגב מערבי

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית "נגב מערבי"
אישור תכנית מס' 651-0546770
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 201805 ביום 06/05/2018
יו"ר הועדה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש 73A המוגדר "מגורים בישוב חקלאי" ובו מבנה חורג מקווי הבניין ע"פי התב"ע הקיימת. בתוכנית זו מבקשים הריסת מבנים, שינויים בקו בניין אחורי מ-5 מ' לאפס, הגדרת תכנית ל-300 מ"ר לצורך הסדרת המצב הקיים. שינוי מרחק מחזית המגרש לקו האחורי של המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

משק 73, מושב יכיני

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

651-0546770

מספר התכנית

12.446 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 5
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינאטה X 161534

קואורדינאטה Y 598825

1.5.2 תיאור מקום מושב יכיני, משק 73

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: יכיני

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יכיני		73	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
894	מוסדר	חלק	38	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
131 /03 /7	73

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



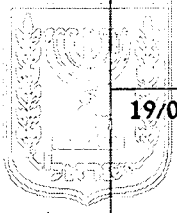
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



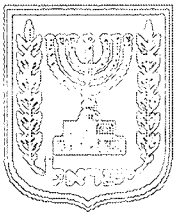
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
131 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 131 /03 /7 ממשיכות לחול.	2694	1128	19/02/1981
3 /131 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /7 /131. הוראות תכנית 7 /131 /3 תחולנה על תכנית זו.	6000	39	24/09/2009



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים
מונה תדפיס 17



משרד התכנון והערים
מונה תדפיס 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל סיאורנו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל סיאורנו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/09/2017	מיכל סיאורנו	05/07/2017	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תקנון זמין
הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	פרטי	זכריה גולן חגיבי		לי"ר	יכיני	(1)	73			shaked8893@gmail.com
חוכר	פרטי	יונה חגיבי		לי"ר	יכיני	(1)	73			shaked8893@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 73, מושב יכיני.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תקנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל סיאורנו		עולם של תכנון ויזמות בע"מ	מפלסים	מפלסים		077-4149901		michal@sciurano.com
מודד	מודד	ראמי שיח' יוסף בכריה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64		08-6270073	RBK033@walla.com

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

קביעת שימוש זכויות ומגבלות בנייה לצורך הסדרת מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

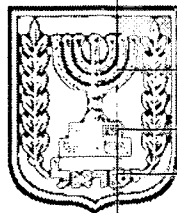
1. איחוד וחלוקה-ללא שינוי גודל תא השטח בהתאם לסעיף 62(א) א סעיף קטן 1
2. שינוי קו בניין אחורי של המגרש המיועד למגורים לקו בניין אפס בהתאם לסעיף 62(א) א סעיף קטן 4.
3. שינוי קו בניין צידי מקומי מקו בניין 4 מ' לקו בניין אפס במגרש 73A עבור מחסן איסכורית בהתאם לסעיף 62(א) א סעיף קטן 4
4. הגדלת תכסית קרקע בהתאם לסעיף 62(א) א סעיף קטן 5 שינוי מתכסית קרקע 250 מ"ר ליחידת מגורים אחת המותרים לבניה.
5. הריסת מבנה עץ באזור מגורים בהתאם לסעיף 62(א) א סעיף קטן 19
6. שינוי מרחק מחזית המגרש לקו האחורי של המבנה באזור המיועד למגורים - מרחק מחזית המגרש לקו האחורי של המבנה לא יעלה על 64.0 מ' נקודה מזרחית, 52.0 מ' נקודה מרכזית, 35.0 מ' נקודה מערבית, בהתאם לסעיף 62(א) א סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מנוה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מנוה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	73A
קרקע חקלאית	73B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	73A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,700.12	21.69
קרקע חקלאית	9,746.73	78.31
סה"כ	12,446.85	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,700.12	21.69
קרקע חקלאית	9,746.71	78.31
סה"כ	12,446.82	100



תאריך: 17/04/2018



תאריך: 17/04/2018

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, חנייה מקורה, מבנה עזר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת מבנה (במסגרת 350 מ"ר של מגורים) שני הבנינים יחד תורשה רק לממשיכים שהם בני המתיישבים. חוות דעת חתומה על ידי ועד הכפר על טופס בקשה להיתר בניה. 2. ממשך- פירושו : בני משפחה ממשיכים, והם : בן, בת, הורה -הכל לפי חוות דעת ועד הכפר. 3. מרחק בין מבנה מגורים לבית אמון : 7.0 מ' מאחורי המבנה. 4. המרחק בין מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית. 5. המרחק בין מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית. 6. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות-תיל דוקרני. 7. הקמת מוסך לחנית מכונית פרטית תורשה בקו בנין 1.50 מ', בחזית המגרש וכמו כן בקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכן. 8. מתן היתרים לתוספת בניה למבנה שאושר, וקיים בקו בנין צידי 3.0 מ' לפי "התנאים"- באישור הועדה המקומית. 9. המרחק בין מבנה מגורים לבין בור זבל יהיה מינימום 20 מ' מאחורי הבית. 10. בנית בית מגורים תהיה בחזית המגרש. 11. לא תותר כל תעשיה במגרשים. 12. מלאכה ביתית כולל חייטות וסנדלרות תותר לפי חוות דעת ועד הכפר. בתנאי שלא תהווה מטריד ציבורי- באישור והגבלות שייקבעו על ידי הועדה המקומית. 13. המרחק של דיר צאן ואווזיה, מכל בית מגורים (כולל שכן) יהיה 100 מ', ומקו בנין מכל דרך שהיא : 10 מ'. 14. בנין לול- באישור משרד החקלאות. 15. בנין לול, אווזיה ו/או רפת יכלול בור-רקב, בור-ביוב או כל סידורי תעול וניקוז- באישור משרד הבריאות. 16. מכוורה ומכוני-רדיה ימוקמו בחלק האחורי של החלקה לעיבור חקלאי, בקו בנין אחורי 5.0 מ' או 0 בהסכמת שכן, ובקו בנין צדדי 5.0 מ' או 0 בהסכמת שכן. 17. הקמת משרפות לפגרים- אסורה בשטח המגורים. 18. לא ינתן היתר בניה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעית ניקוז. ביצוע הפתרון המוצע, לאחר אישור רשות הניקוז, יהיה תנאי בהיתר. 19. קוי בנין צדדים בחממות שבשטחי מגורים חקלאים : 3 מ' או 2 מ' בהסכמת שכן ובתנאי אי הפרדה בין החלקות, או 0 בהסכמת השכן ומתן פתרון לבעית ניקוז המים (שיפוע חד-צדדי של הגג בכיוון הפוך מהגבול). 20. קווי בנין אחוריים בחממות שבשטח המגורים חקלאיים : 5 מ' או 2.5 מ' בהסכמת השכן ובתנאי אי הפרדת חלקות. 21. מרווח בין בית מגורים לחממה - 8 מ'. 22. מרחק בין שני מבנים 5.0 מ' או 0.

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים בניית מגורים אסורה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. קו בניין אחורי בקרקע חקלאית-5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי				
קדמי (5)		2	300	395	45 (2)	2699.92	73A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
אחורי (4)			60			9746.73	73B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
צידני-שמאלי (4)									
צידני-ימני (4)									



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח מרבי לדירה לא יעלה על 220 מ"ר..
- (2) מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה.
- (3) 2 על הקרקע או על עמודים בגובה עד 1.20 מ'. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) קו בניין קדמי 5.0 מ' למעט מרפסת מקורה כמסומן בתשריט.
- (6) 3 מ' או 0 בהסכמת שכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות



6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. ניקוז והיעול: על ידי תעלות פתוחות לצידי הדרך, שבילים ושטחי ציבור, לשביעת רצון השותף הניקוז ומשרד הבריאות.
 ב. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי או על ידי קדוחי חלחול לשביעת רצון משרד הבריאות.
 ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות.
 ד. תברואה: בהתאם לדרישה משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
 ה. סילוק אשפה: סילוק אשפה ייעשה להנחת דעת משרד הבריאות.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 ב. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ג. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התאומים לכמות שהוערכה.
 ד. תנאי למתן היתר ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית- 5 שנים מיום אישורה.

