

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0770552

משק 69 במושב יכיני

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר במשק מס' 69 במושב יכיני הממוקם בין שדרות לנתיבות, בתחום מועצה אזורית שער הנגב. מטרת התכנית היא להסדיר מבנים קיימים, להוסיף יחידת דיור שלישית בנחלה, לקבוע זכויות בנייה, קווי בניין, לאפשר שימושים של יחידות אירוח באזור המגורים. התכנית קובעת גם זכויות והוראות בנייה באזור החקלאי של המשק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית משק 69 במושב יכיני

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0770552

10.061 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	161734
קואורדינאטה Y	598874

1.5.2 תיאור מקום

משק 69 במושב יכיני

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	יכיני	69	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
894	מוסדר	חלק	34	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/02/1981	1128	2694	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 131/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	131 /03 /7
24/09/2009	39	6000	תכנית זו כפופה לתכנית 3/131/03/7, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	3 /131 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 34 18/07/2019	שלמה עמית	15/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	השפעת תוספת יחידת דיור במושב	13: 52 21/04/2020	שלמה עמית	16/04/2020	2		רקע	הנחיות מיוחדות לתאי שטח

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	מושב יכני		יכני מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	יכני	יכני		08-6617072	08-6617072	snirsaadya.s s@gmail.co m

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	שלמה עמית	5246	שלמה עמית- אדריכל	באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הסדרת מבנים למגורים ולאירוח כפרי, תוספת יח"ד שלישית, קביעת שימושים, הנחיות, זכויות והוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת מבנים קיימים, קביעת הנחיות, זכויות, שימושים והוראות בנייה באזור המגורים ובאזור החקלאי של המשק.

2. תוספת יח"ד שלישית בנחלה: תוספת של 1 יחידת דיור ל- 261 יחידות הדיור המאושרות במושב.

3. קביעת זכויות בנייה להקמת 4 יחידות אירוח כפרי.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	69A
קרקע חקלאית	69B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	69A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	69B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	69A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	69B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ביישוב חקלאי	10,054	100
סה"כ	10,054	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	24.85
קרקע חקלאית	7,561.48	75.15
סה"כ	10,061.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים: 3 יחידות דיור ועוד יחידת הורים, שטחי השרות יכללו: ממ"ד, חניה, מחסן, מרתף. ב. אירוח כפרי: 4 יחידות אירוח (צימרים), שטחי שירות תיירותיים משלימים כגון: משרד קבלה, חדר ארוחת בוקר, מטבח משותף למקבץ יחידות, מועדון בריאות, חדר הסבה ובו שירותי בידור ספריה או אינטרנט, חדר פעילות להרצאות/סדנאות/ספורט וכד', מחסן ציוד וריהוט. ג. מבני משק: בית אריזה ומיון, סככות, מבנים לגידול צמחי, מחסנים וכד'. ד. עיבוד חקלאי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ניתן להקים יחידות דיור בצמוד או במרחק 5.0מ' ביניהן (למעט במבנים קיימים). 2. בחזיתות המבנים בקו בניין אפס לא יותרו פתחים הפונים אל המגרש הגובל. 3. יחידות הדיור תהינה צמודות קרקע, עם קומה אחת או שתי קומות. 4. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או סופית- הנמוך מבניהם. 5. יחידת ההורים תהיה צמודה לבית בעל הנחלה. 6. אירוח כפרי: יחידות האירוח יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. כל שימוש אחר במבנה יחידות האירוח יהווה סטייה ניכרת. גודל יחידות האירוח לא יקטן מ- 20מ"ר ולא יעלה על 45מ"ר (או בתאום עם משרד התיירות). מרחקי הצבה של היחידות לא יקטנו מ- 4מ' מכל מבנה אחר (יותר קיר משותף בין יחידות). מימוש שטחי שירות מותנה בהקמת 3 יחידות אירוח. 7. מבנים חקלאיים ומבני משק ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף, כהגדרתו בחוק, בתחום קווי הבניין. גובה נטו 2.20מ' והכניסה למרתף תותר מבית המגורים בלבד. המרתף מיועד למטרות שרות בלבד וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. לכל יחידת דיור יותרו שני מקומות חנייה מקורות ולכל יחידת אירוח מקום אחד. 2. יותר מיקום החניה בצמוד ליח"ד בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה. 3. יותר מיקום החניות בקו בניין קדמי 0.0 ו/או בקו בניין צדדי 0.0. קירוי החניה יהיה בשיפוע מינימלי וניקוז הגג של החנייה יהיה לכיוון המגרש. 4. גובה חנייה עם גג שטוח לא יעלה על 2.20מ' נטו. 5. גובה ממוצע של חנייה עם גג משופע לא יעלה על 2.50מ'.</p>
ד	<p>פיקוד העורף</p> <p>עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, יבנה ממ"ד כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי של כל יחיד.</p>
ה	<p>היקף אחסון</p> <p>לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן ביתי אחד עפ"י האפשרויות כמפורט: א. מחסן צמוד ליחידת הדיור:</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>המחסן יבנה בתחום קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית עם אותם חומרי בנייה ואותו חומר גמר.</p> <p>ב. מחסן נפרד מהבית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמתו בכל מקום בתחום המגרש למעט בקו בניין קדמי. 2. גובה המחסן עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ' נטו. 3. גובה ממוצע של מחסן עם גג משופע לא יעלה על 2.50 מ'. 4. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש המבוקש. 5. קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום. 	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. עיבודים חקלאיים</p> <p>ב. בתי צמיחה כגון: חממות ובתי רשת, סככות חקלאיות.</p> <p>ג. מבני שרות לחקלאות כגון: מחסנים חקלאיים, בית מיון ואריזה המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>פעילות חקלאית</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חל איסור על אחסון ו/או שימוש בחומרים מסוכנים (למעט חומרי הדברה ודשנים המשמשים לצורך הפעילות החקלאית של בעל המשק), אחסנת דלק, וכן במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בערה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל. 2. ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור. 3. פסולת חקלאית- יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות. כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים. 4. המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 	



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	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	(5)	3	38.2	(4) 955	(3) 78	(2) 162	(1) 715	2500	מגורים	69A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	6	(8) 4	9.6	240		(7) 60	180		אירוח כפרי	69A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	6		20	500			500		מבנים חקלאיים	69A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(10)		(9) 40	3024			3024	7561	מבנים קשיחים	69B	קרקע חקלאית
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(10)		(9) 70	5293			5293		מבנים לגידול צמחי	69B	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) 715מ"ר שטחים עיקריים שהם: שלוש יח"ד בשטח של 220מ"ר כ"א ועוד 55מ"ר יח"ד הורים (220+220+55).

(2) 162 מ"ר שטחי שרות לשלוש יח"ד (54+54+54), שטחי השרות לכל יח"ד יהיו כמפורט: ממ"ד 12מ"ר, מחסן 12מ"ר, חניה מקורה/בנויה עד 30מ"ר (שטחי שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת).

(3) 78מ"ר מרתפים לשלוש יח"ד (26+26+26), תותר הגדלת שטח המרתף על חשבון שטח עיקרי אך שטח המרתף לא יעלה על 60מ"ר.

(4) 955מ"ר שהם: 3 יח"ד בשטח של 300מ"ר כ"א ועוד יח"ד הורים (300+300+55).

(5) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 9.0מ' ועם גג משופע 10.0מ'.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) מימוש שטח שירות מותנה בהקמת 3 יחידות אירוח. יאסר ניווד זכויות אלו לשימושים אחרים.

(8) יחידות אירוח כפרי- יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

(9) סה"כ המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% מהתכסית.

(10) המבנים החקלאיים ייבנו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המתעדכנות מעת לעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית.
2. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור והתואמים לכמות שהוערכה.
3. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
4. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בנייה ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה של 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה בידי מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, מרכיבי פיתוח סביבתי (שבילים, גינות, שילוט ותאורה) הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
6. תנאי למתן היתר בנייה ליחידות אירוח כפרי יהיה אישור משרד התיירות לפיו השתכנע כי הבינוי המוצע מתאים לתקנים הפיזיים עבור יחידות אירוח.
- תנאי לאכלוס יהיה אישור משרד התיירות כי המבנה והיחידה שהוקמו מתאימים לתקנים הפיזיים של המשרד כיחידות אירוח.
7. תנאי למתן היתר בנייה למבנה חקלאי יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6.2

פיקוד העורף

מיגון המבנים אשר בתחום המגרש יהיה בתיאום ועל פי הנחיות פיקוד העורף.

6.3

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.4

חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.5

תשתיות

א. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית של המושב, ואל המט"ש התעשייתי הקיים מצפון לשדרות.

ב. מים: המגרש יחובר למערכת המים המרכזית של המושב בתאום עם מהנדס המועצה

6.5	תשתיות
<p>ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים, תקשורת (טל"כ) וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	

6.6	ניקוז
<p>- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>	

6.7	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>	

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>- עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>- קו בניין מעץ לשימור יהיה מ'4 מגזע העץ (פרט למבנים קיימים). שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של מ'4 מגזע העץ.</p> <p>- בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה תוך 20 שנים מיום אישורה.