

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-1076934

נחלה מס' 56 - מושב יכיני

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/11/2022

להפקיד את התכנית

16/05/2023

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

התכנית חלה על משק מס' 56 במושב יכני, שבתחום המועצה האזורית שער הנגב.

התכנית המוצעת מסדירה את הבינוי הקיים ע"י:

1. תוספת יחידת דיור שלישית בהתאם לתמ"א 1/35.
2. תוספת זכויות בנייה.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת תאי שטח בתחום הנחלה, עבור קרקע חקלאית ועבור מגורים ביישוב כפרי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נחלה מס' 56 - מושב יכני

מספר התכנית 651-1076934

1.2 שטח התכנית 10.864 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

162275

קואורדינאטה Y

598600

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בחלק הדרומי של מושב יכני מ.א שער הנגב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: יכני

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יכני		56	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
895	מוסדר	חלק	41	

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 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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 131 /03 /7 /3. הוראות תכנית 131 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	6000	39		24/09/2009



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				דן תורגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן תורגמן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		3	07/03/2022	דן תורגמן	11: 15 10/11/2022	מסמך נלווה לבחינת תוספת יחידת דיור בנחלה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/03/2022	דן תורגמן	17: 09 03/03/2022		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



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	זכריה רבן חגיבי - יו"ר		יכני - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	יכני	יכני	1	054-42 35041		2727raban@gmail.com
	אחר	אייבי חגיבי		יכני - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	יכני	יכני	1	054-42 35041		2727raban@gmail.com
	אחר	סער חגיבי		יכני - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	יכני	יכני	1	054-42 35041		2727raban@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עוזי			יכני	יכני	56			ramiuzi74@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	דן תורגמן	51545		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntrgmn@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	66	08-8602254	08-8602254	halabi@halabi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה להסדרת מבני מגורים וחקלאות במשק 56 במושב יכני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. הסדרת מבנים קיימים,
2. קביעת פרישת יעודי קרקע "מגורים ביישוב כפרי" ו"קרקע חקלאית" בתחום הנחלה
3. תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה, שאינה נספרת במניין יחידות הדיור על פי תמ"א 35.
4. שינוי קווי בניין.
5. קביעת שימושים, הנחיות, זכויות והוראות בנייה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	56A	מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	56A
קרקע חקלאית	56B			

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א')	10,864	100
סה"כ	10,864	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	23.01
קרקע חקלאית	8,364.06	76.99
סה"כ	10,864.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

1. תותר הקמת שלושה מבני מגורים ויחידת הורים צמודה לבית בעל הנחלה.
 2. שטחי השירות יכללו: סככת חניה, ממ"ד ומחסנים.
 3. בריכת שחיה לשימוש פרטי
 4. מבני משק: בית אריזה ומיון, סככות חקלאיות, מבנים לגידול צמחי, מחסנים חקלאיים וכד',
- וכן משרד המשרת במישרין את בעל הנחלה בלבד.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

1. תותר הקמת שלושה מבני מגורים בני שתי קומות ויחידת הורים.
2. יחידת ההורים תהיה צמודה לבית בעל הנחלה.
3. מרחק בין מבני המגורים יהיה 5.0 מ' או צמודות זו לזו.
4. גגות המבנים ינוקזו לתחום המגרש המבקש
5. תותר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
6. תותר הקמת חנייה:
 - א. לכל יח"ד יותרו שני מקומות חנייה.
 - ב. תותר הקמת סככת רכב ללא קירות.
 - ג. חנייה בנויה בצמוד ליחידת דיור בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית.
 - ד. קירוי החניה יהיה בשיפוע מינימלי וניקוז גג החניה לתחום המגרש המבקש.
 - ה. חניה תהיה בקו בניין 1.5 מ' בחזית המגרש, ובקו בניין צדדי 0.0.
 7. מחסן:
 - א. תותר הקמת מחסן עבור כל יחידת מגורים.
 - ב. המחסן ייבנה בצמוד למבנה העיקרי ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית.
 - ג. תותר הקמת מחסן נפרד מהבית ובלבד שאינו בקו בניין קדמי.
 - ד. גג המחסן ינוקז לתחום המגרש המבקש.
 8. בריכת שחיה:
 - א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.
 - ב. הבריכה על כל מתקניה כולל אכסון חומרי החיטוי לבריכה וחדר המכונות יבוצעו על פי התקנות.
 - ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר מונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
 - ד. בריכת השחייה תמוקם בתחום קווי הבניין.
 - ה. תנאי לקבלת היתר לבריכה יהיה אישור יועץ בטיחות פרטי מטעם ועל חשבון המבקש.
 9. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
 10. מבני משק:
 - א. מבנים משק חקלאיים ייבנו לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ב. חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש ואחסון חומרים מסוכנים ואחסנת דלק, למעט חומרי הדברה

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מגורים בישוב כפרי	4.1
ודשנים לצורך הפעילות החקלאית של בעל הנחלה. וכן ייאסר השימוש במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלת, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל. וכן ייאסר השימוש באמוניה לצורכי קירור.	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
1. עיבוד חקלאי. 2. מבני משק חקלאיים: מבנים לגידול בע"ח, בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות וכו'. 3. מבני שירות לחקלאות כגון מחסנים חקלאיים, בתי מיון ואריזה המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי א 1. חל איסור על אחסון חומרים מסוכנים ואחסנת דלק, למעט חומרי הדברה ודשנים לצורך הפעילות החקלאית של בעל הנחלה. וכן ייאסר השימוש במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלת, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל. 2. ייאסר השימוש באמוניה לצורכי קירור. 3. פסולת חקלאית: יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות חומרי הדברה ואריזות ריקות. כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים הייעודיים. 4. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. 5. מחסנים חקלאיים, בית מיון, אריזה וקירור יתאפשרו בצמידות דופן למגרש המיועד למגורים בחלקה א'.	

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
קדמי מזרח	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10 (4)	3 (3)	35	877			162 (2)	715 (1)	2500		56A	מגורים
							20.8	520				520 (6)	2500		56A	מגורים כפרי
							70 (8)	5855				5855	8364	בתי צמיחה ובתי רשת	56B	קרקע חקלאית
							50 (8)	4182				4182	8364	מבנים קשיחים	56B	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) 220 מ"ר עבור כל יחיד ו-55 מ"ר עבור יחידת הורים.
- (2) שטחי השירות כוללים עבור כל יחידה: סככת חניה- 30 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר ומחסן- 12 מ"ר.
- (3) + יחידת ההורים.
- (4) עבור גג משופע-10.0 מ', עבור גג שטוח- 9.0 מ'.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) 500 מ"ר עבור מבני משק, 20 מ"ר עבור משרד לבעל הנחלה.
- (7) גובה המבנים יהיה לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (8) סה"כ תכנית של כל המבנים (מבנים קשיחים ובתי צמיחה) -90%.
- (9) גובה המבנים החקלאיים יהיו בהתאם ל לקריטריונים והנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי 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.
3. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי דרישות ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
5. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6. תנאי למתן היתר בנייה למבנה חקלאי יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
7. מבנים לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף אישור הווטרינר הממשלתי.
8. תנאי להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע.
9. תנאי למתן היתרי בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
10. הצגת חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

6.2**חניה**

מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר בנייה.

6.3**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	(קיים או מוצע) 20 מ'	
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) 35 מ'	

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4**ניהול מי נגר**

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש



6.4	ניהול מי נגר
	בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
6.5	תשתיות
	א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. פתרון הקצה לביוב - מט"ש שדרות-שער הנגב. ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת המים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: השקיה, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה בהתאם להנחיות מש"ל העדכניות ביותר. ג. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות. ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישור התכנית.