

לשכת החדש אי המודיעין  
משרד הביטחון והגנה  
20.05.2007  
2772

1009716

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שיקמים

תכנית מפורטת מס' 7/207/03/06

שינוי לתכנית 207/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מושב נחלה

משרד המבחן והמבחן  
משרד הביטחון והגנה  
1965  
אישור תכנית מס' 7/207/03/06  
תאריך: 16/4/07  
מס' 5694

הודעה על אישור תכנית מס' 7/207/03/06  
כורסמה בילקוט הפרטומים מס' 5694  
מיום 16/4/07

אוקטובר 2003  
נובמבר 2005  
אפריל 2006  
יוני 2006  
ספטמבר 2006

מבוא

## מושב נחלה

תכנית מס' 7/ 207/03/6

התכנית הוכנה כדי לקבוע זכויות בניה לכל החלקות בהתאם לתשריט חלוקה מאושר ב-1996 ובהתאם להחלטות בית המשפט. לצורך זה שונה יעוד הקרקע מאזור מגורים לבעלי מקצוע לאזור מגורים א'. קיימים בשטח 3 יחידות דיור ותכנית זו תוסיף 4 יחידות (סה"כ 7 יח"ד) על פי בקשת הישוב הוגדלו זכויות הבניה. בהתאם תמ"א 35 המושב הוא דגם 6 (עד 2000 נפש) הצפיפות נטו 2.5 יח"ד ומספר מרבי של יחידות דיור בישוב הוא 300 יח'. קיימים 73 נחלות, 6 בתים מקצועים, 83 מגרשים מגורים א'. בחישוב של 2 יחידות מגורים בנחלות קיימים היום סה"כ 235 יחידות דיור.

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 7/207/03/6  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים  
שינוי לתכנית מפורטת 207/03/6
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גיליון אחד  
של תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).
3. מחוז: הדרים.
4. נפה: אשקלון.
5. המקום: מושב נחלה, מועצה אזורית יואב.
- גוש: 1694
- חלקות: 47,48,49
- חלקי חלקות: 60
6. שטח התכנית: 5.776 דונם
7. היוזם והמגיש: ועד מושב נחלה, מושב נחלה.  
טלפון: 08-8587735
8. בעל הק"ע: מנהל מקרקעי ישראל.
9. המודד: אבנר שיאון, שד' בן גוריון 7/20, אשקלון.  
טלפון: 09-7650015.
10. עורך התכנית: ליה פורמן, הרצל 8, דירה 17, כפר סבא.  
מס. רישיון: 13734  
טלפקס: 09-7650015.
11. ציונים בתכנית: כפי המסומן בתשריט המתואר במקרא.
12. יחס לתכ' אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס. 207/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות  
תכנית זו.
13. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מגורים ומשק עזר/אזור מגורים לבעלי מקצוע, לאזור  
מגורים א' ודרך משולבת  
ב. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים  
ג. הנחיות בנוי ועיצוב אדריכלי  
ד. קביעת תנאים למתן היתר  
ה. קביעת הוראות בדבר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית  
ו. קביעת שטחי הבניה המרביים במגרשים ל-320 מ"ר מתוכם 220 מ"ר  
המהווים שטחים עיקריים.  
ז. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
14. תכליות ושימושים: א. אזור מגורים א'  
השטח מיועד לבניית בית מגורים אחד בכל מגרש.  
המגרש 47/2 מיועד לבניית 2 בתי מגורים חד משפחתי עם קיר משותף.  
הכניסה תהיה משותפת ל-2 יחידות דיור (א/47 – ב/47) ונשמר זכות  
מעבר לרכב פרטי לחלק א' דרך חלק ב' של המגרש.

תותר הקמת חניה מקורה ומחסן בקו בנין 0 צדדי או אחורי. ניקוז גג החניה המחסן יופנה לתוך המגרש. הבניה צמודה לקרקע וגובה הכניסה (+ 0.00) יהיה בהתאם לתכנית הבינוי. המרתף לא יבלוט מהקירות החיצוניים של המבנה ותחתית תקרתו לא יבלוט יותר מ- 1.0 מ' מהקרקע ההיקפית המתוכננת. תותר כניסה למרתף מתוך בית המגורים בלבד ולא תותר כניסה חיצונית.

דרך משולבת:

ב. מיועדת למעבר אנשים וכלי רכב. כל בניה אסורה. יותר מעבר קווי תשתית.

דרך קיימת:

ג. מיועדת למעבר כלי רכב. כל בניה אסורה.

15. הנחיות לעיצוב אדריכלי:

תותר בנית מבנים עם גגות רעפים שטוחים או משולבים. דודי שמש יהיו מוסתרים ע"י פתרון אדריכלי מתאים. על גגות משופעים, תותר התקנת קולטי שמש גלויים בתנאי שהקולטים יונחו בצמוד לגג ולא על פיגומים. הדוד יוסתר בתוך המבנה עצמו. גדר חזית המגרש תהיה עד לגובה מכסימלי של 1.6 מ'.

בגדר ישולבו פילטרים ומתקן אשפה. מבנים הקיימים בתוכנית מחוץ לקווי בניין לא יחשבו למבנים חריגים. כל תוספת בניה חדשה תבנה בהתאם לקוי הבניין החדשים.

16. הנחיות כלליות לתשתית:

א. ניקוז ותיעול: ע"י תעלות לאורך לצידי דרכים, שבילים ושטחי חיבור לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

א. ניקוז ותיעול:

ב. ביוב: חיבור לביוב מרכזי של המושב ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. ביוב:

ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, חיבור לרשת מושב נחלה.

ג. אספקת מים:

ד. בזק ותקשורת: יחובר לרשתות בחיבור תת קרקעי.

ד. בזק ותקשורת:

ה. חשמל: יחובר לרשת החשמל בחיבור תת קרקעי לפי דרישות חברת החשמל.

ה. חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

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

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 על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

17. חניה: החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי החניה. החניה תהיה בתחומי המגרשים.

18. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

19. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה, ועפ"י התנאים הבאים:

1. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.
2. היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרון.
3. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז.

20. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**21. סבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה - מצב מוצע**

תעורת	קווי בניין			מספר קומות מירב	תכנית שטח מירבית ג-1	סה"כ עיקר שטח		מטרות שטח מעל		מטרות עקביות מעל		מספר יחיד דיוור	שטח מגרש מיימלי ג-1 דונם	סטי מגרש	אזור
	קווי בניין	אזורי	קידמי			מטרות שטח מעל לקרקע	מטרות שטח מעל לקרקע	מטרות שטח מעל לקרקע	מטרות שטח מעל לקרקע						
										מטרות שטח מעל לקרקע	מטרות שטח מעל לקרקע				
הוכריות הן לכל יחידות דיוור	לפי החלטות בתשריט			+ 2 מרתף	270	310	50	40	220	-	1	0.500	47/1, 48/2, 49/1, 49/2	אזור מגורים א'	
															2

\* שטח שטוח כולל: מ.מ.ד. - 7.5 מ"ר, זוויה - 30 מ"ר, מוטון - 12.5 מ"ר.

**22. סבלת אזורים, שימושים וזכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים**

תעורת	קווי בניין ג-1			שטח מגרש עור ג-1 מ"ר	מספר קומות	מספר יחידות דיוור	שטח בניה מכטימלי	תכלית האזור	אזור
	אזורי	צדדי	חזית						
למגורים בלבד ולא יהיו שימושים מעורבים. בניה קוטג' כחידדה אחת עם מדרגות פנימיות	5	4	כחטומן בתשריט	מבנה עור 45 מ"ר כולל מקום חניה	1 או דירת מפלסים (קוטג')	1	20% ולא יותר מ- 150 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר לדו מפלסי	מגורים	מגורים לבעלי מקצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

23. שלבי ביצוע התכנית:

חתימות:

היוזם והמגיש:

נחלה  
משכ עובדים להתישבות  
חקלאית שיטופית בע"מ

עורך התכנית:

ליה פורמן  
אדואיכל

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כטוטה התכנית כל עוד לא הוקצה חשטת ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיננו. ואין תתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל דשות מוסמכת, לפי כל תזזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חסרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים**

03-06-2007

מודד:

שיאון משרד למדידות  
שדי בן עוריו 7/70 אסקלון  
טל: 67136042, פקס: 67139275

אני ג - יתק קינה

נתעב 2: סאלה יסקי