

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 10/207/03/6

שם תוכנית: משפ' ועלני יגאל, מושב נחלה, גוש 1695 חלקה 20

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: שקמים  
סוג תכנית: תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז הדרום</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><u>18/2/16</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>[Signature]</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p><u>8/1/14</u> תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

1. התכנית עוסקת בנחלה מס' 20 במושב נחלה.
2. קיימת באזור המגורים בנחלה יח"ד אחת (יח' הורים הקיימת מתחילת שנות השבעים).
3. קיים מבנה נוסף הכולל יח"ד באזור החקלאי בנחלה (מיועד לבן ממושיך ונבנה לפני כשנה).
4. מטרת התכנית להציע שינוי בייעודי הקרקע בין אזור המגורים לאזור החקלאי ושינוי קו בנין בהתאם, כך שהמבנה הנוסף הנ"ל יהיה באזור המגורים בנחלה.
5. מוצע גם שינוי קו בנין קידמי (נקודתי) ע"מ לאפשר אישור מרפסת קיימת.
6. כ"כ מוצע להריסה מבנה חקלאי הנמצא בחלקו בנחלת המבקש והחלק האחר נמצא בנחלה השכנה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

משפ' ועלני יגאל, נחלה- גוש 1695 חלקה 20.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

10/207/03/6

מספר התוכנית

11,847.15

**1.2 שטח התוכנית**

מתן בתוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

21/01/14

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

62

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים

180900 קואורדינאטה X  
618350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. יואב  
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

נפה אשקלון  
יישוב מושב נחלה  
שכונה רחוב מספר בית 20

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1695	מוסדר	חלק מהגוש	20	17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לי"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לי"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
08/01/1981	2683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 207/03/6 ממשיכות לחול.	שינוי	207/03/6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	כהן בנימין	25/04/13	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	כהן בנימין	25/04/13	1	לי"ר	1:1000	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מחוזית	אורט ובסקי נתן	04/10/12	1	לי"ר	1:500	מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
				מושב נחלה ע"י: הראל יעקב ת.ז. 24252280 דפנה אבי ת.ז. 22221772		מושב נחלה	08-8587735				

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ועלני יגאל	56821127				מושב נחלה 20		052-23981136		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מ.מ.י.		יפו 216 ירושלים	02-5318888			
חוכר			מושב נחלה ע"י מורשי חתימה: הראל יעקב ת.ז. 24252280 דפנה אבי ת.ז. 22221772		מושב נחלה	08-8587735			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	כהן בנימין	053485280	333741			בן גוריון 29/5, אשקלון	08-6713715	050-5523655	08-6710460	office@archbc.net
מודד	מודד	14844658	579			רח' אייר 6 אשקלון	08-6724414		08-6714416	Nati601@nati601.com

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה- שקמים
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- דרום

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי חלוקה בין אזור המגורים בנחלה לבין האזור החקלאי בנחלה, וקביעת קווי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי בחלוקה בין תאי השטח בנחלה (בין האזור החקלאי לאזור המגורים ביישוב כפרי).
- 2.2.2 קביעת קווי בנין בהתאם לגבול המוצע.
- 2.2.3 שינוי נקודתי לקו בנין קדמי.
- 2.2.4 קביעת שימושים מותרים ומגבלות בניה.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	11.84715 דונם
--------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		350	-	350	מ"ר	מגורים
		2	-	2	מס' יחיד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				20	מגורים ביישוב כפרי
				20 א'	קרקע חקלאית
				97	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
25.32	3000	מגורים ביישוב כפרי		25.32	3000	מגורים ביישוב חקלאי
71.82	8509.31	חקלאי		71.82	8509.31	חקלאי
2.85	337.84	דרך מאושרת		2.85	337.84	דרך גישה
100	11,847.15	סה"כ		100	11,847.15	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
ע"פ תכנית 207/03/6	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
ע"פ תכנית 207/03/6 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	

<b>4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
ע"פ תכנית 207/03/6	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
ע"פ תכנית 207/03/6 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	

<b>4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
ע"פ תכנית 207/03/6	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
ע"פ תכנית 207/03/6	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				בהתאם לתכנית 207/03/6										3000	20	מגורים ביישוב כפרי	
														8509.31	20 א'	קרקע חקלאית	

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

- 6.1.1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית 207/03/6.
- 6.1.2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט
- 6.1.3. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 6.1.4. תנאי להוצאת היתר בניה הוא קבלת רשיון ייעור מנציג פקיד היערות באזור (קק"ל), לעצים המופיעים הקיימים, לעניין הנחיות לשימור עצים.
- 6.1.5. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.2 תשתיות מים, ביוב, תקשורת**

- 6.2.1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת המושבית הקיימת.
- 6.2.2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת המושבית הקיימת.
- 6.2.3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

**6.3 ניקוז**

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.5 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

**6.6 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.7 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.8 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה הארצי התקף לעת מתן ההיתר.

**6.9 שיפוי**

מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו, ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

**7. ביצוע התוכנית**

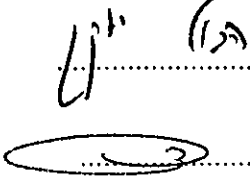
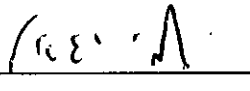
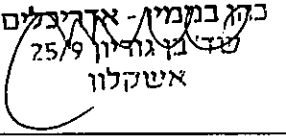
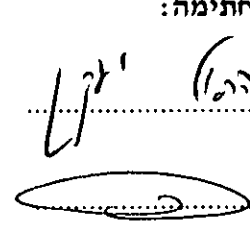
**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

מיד עם אישור התכנית.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 14.2.14 מספר תאגיד: <b>נחלה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ</b></p>	<p>חתימה: </p>	<p>תאגיד: מושב נחלה ע"י מורשי חתימה: הראל יעקב ת.ז. 24252280 דפנה אבי ת.ז. 22221772</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 14.2.14</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: ועלני יגאל 056821117</p>	<p>יזם התוכנית</p>
<p>תאריך: 04.2.14</p>	<p>חתימה:  בקר בממ"א ארזב"ם שד' 25/9 גורדיון אשקלון</p>	<p>שם: כהן בנימין</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך:  מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאגיד: מ.מ.י.</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 14.2.14 מספר תאגיד: <b>נחלה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ</b></p>	<p>חתימה: </p>	<p>תאגיד: מושב נחלה ע"י מורשי חתימה: הראל יעקב ת.ז. 24252280 דפנה אבי ת.ז. 22221772</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>