

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0203166

משפ' מורביה מושב ניר חן



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
2.03.2015
נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

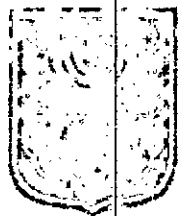
הועדה המקומית לתכנון ובניה
- לכיש -
אישור תכנית מס' 634-0203166
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מיום 18.9.2014
יו"ר הוועדה
המחזיק על המחז



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דברי הסבר לתכנית

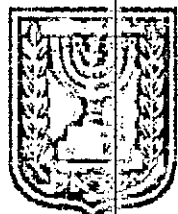
1. התכנית עוסקת בנחלה 114 במושב ניר חן, (בגוש 3093).
2. מטרת התכנית להציע שינוי חלוקה בין אזור המגורים לאזור החקלאי ע"מ לאפשר אישור לבנייה קיימת.
3. כ"כ מוצע שינוי קו הבנין ע"פ החלוקה הנייל.
4. הנייל ע"פ סעיף 62א(א) ס"ק 1, 4 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	משפ' מורביה מושב ניר חן
		מספר התכנית	634-0203166
1.2	שטח התכנית		5.867 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 4

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לכיש
	קואורדינאטה X	172882
	קואורדינאטה Y	613307

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר ח'ין	ניר ח'ין	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3093	מוסדר	חלק	114	75, 101

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 12

תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
145 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 145 /03 /6 ממשיכות לחול.	2796		18/03/1982



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			בנימין כהן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
חשמל	רקע			08/06/2014	בנימין כהן		08/06/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:500		12/03/2015	בנימין כהן		12/03/2015	גליון: 1	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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
	פרטי	דבורה מורביה			ניר ח"ין	ניר ח"ין (1)	9	08-0000000	08-0000000	
	פרטי	דני מורביה			ניר ח"ין	ניר ח"ין (1)	9	08-0000000	08-0000000	

הערה למגיש התכנית:

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

(1)

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	מושב ניר חן		מושב ניר חן	ניר ח"ין (*)			08-0000000	08-0000000	
אחר	דבורה מורביה			ניר ח"ין	ניר ח"ין	9	08-0000000	08-0000000	
אחר	דני מורביה			ניר ח"ין	ניר ח"ין	9	08-0000000	08-0000000	

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	בנימין כהן	33741	כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	25	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מוודד	מוודד	לזר ארטובסקי	579		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6714416	Nati601@nati 601.com



תכניון זמין
מונה הדפסה 12



תכניון זמין
מונה הדפסה 12

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

איחוד וחלוקה בהסכמה לשינוי חלוקה בין אזור המגורים בנחלה לבין האזור החקלאי בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלה לשטח חקלאי ולהיפך (ללא שינוי כמות של כל ייעוד), ע"פ סעיף 62א(א) 1 לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קווי בניין בהתאם לגבול המוצע ושינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.867				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	320			320	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100A
מגורים בישוב כפרי	114A
קרקע חקלאית	114B

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	1,390	23.69
דרך מאושרת	1,470	25.06
מגורים בישוב חקלאי	3,007	51.25
סה"כ	5,867	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,469.79	25.05
מגורים בישוב כפרי	2,998.14	51.10
קרקע חקלאית	1,399.43	23.85
סה"כ	5,867.36	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים ע"פ תכנית 145/03/6
4.1.2	הוראות אדריכלות ע"פ תכנית 145/03/6 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים ע"פ תכנית 145/03/6
4.2.2	הוראות אדריכלות ע"פ תכנית 145/03/6
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים ע"פ תכנית 145/03/6
4.3.2	הוראות דרכים ע"פ תכנית 145/03/6

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת			
							שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
				מעל הכניסה הקובעת	2		45	320	3000	ימגורים בישוב כפרי
				1		50		700	1399	קרקע חקלאית

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הערה ברמת הטבלה:

א- באזור הימגורים ביישוב כפרי":

1-תכסית מקסימלית (כיסוי קרקע בקומה): 250 מ"ר.

2-שטח מרבי לדירה: 160 מ"ר.

3-מרחק בין 2 מבנים: 0 או 5.0 מ'.

4-תישמר הזכות להקלה של 6% משטחי הבנייה בהתאם לתכנית 145/03/6 המאושרת מ-18/03/82.

5-לעיוכוד קרקע ומבנים להחזקת בעלי חיים יותר לבנות 900 מ"ר.

6-קווי בנין: כמסומן בתשריט.

7-ניתן יהיה לבנות עוד 55 מ"ר ברוטו, אם יוכח כי בנחלה מתגוררים בפועל 3 דורות.

8-גודל המגרש נקבע בתכנית מאושרת בו.ב.ע. שקמים מס' 431 מיום 25.10.10.

ב-באזור "הקרקע החקלאית":

1-קווי בנין כמסומן בתשריט.

2-מבני עזר: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י תכנית זו לאחר אישורה וע"י תכנית 145/03/6.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי</p> <p>לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.</p>

6.2	תשתיות
	<p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.</p> <p>2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למט"ש האזורי דרך הרשת היישובית הקיימת.</p> <p>3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכדי יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>

6.3	חשמל
	ראו נספח בסוף הוראות התכנית

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

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

6.6	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ע"י תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

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

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דבורה מורביה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

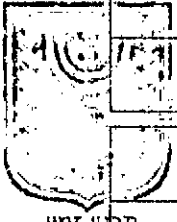
מגיש התכנית	שם: דני מורביה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מושב ניר חן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מושב ניר חן 0		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: דבורה מורביה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

בעל עניין בקרקע	שם: דני מורביה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:

עורך התכנית	שם: בנימין כהן שם ומספר תאגיד: כהן בנימין-אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: תאריך בניית כהן יהונתן אדריכל מ. רשון 3371 שד' בני-גוריון 7
			חתימה: בית הרופאים אסקלון 16-3-11



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.3 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

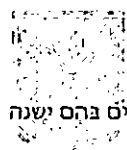
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.



⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.