

151435

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0156638

שינוי קו בנין צדדי בגוש 1777 חלקה 23, נתיב העשרה

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית חת' 15/08  
 אישור תוכנית מס' 633-0156638  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 201428 ביום 4/11/15  
 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

## דברי הסבר לתכנית

במגרש 107 במושב נתיב העשרה מבוקש שינוי בקו בנין צדדי (1.00 מ' במקום 3.00 מ') נקודתי למבנה קיים ע"מ לאפשר אישור תוספת בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי קו בנין צדדי בגוש 1777 חלקה 23, נתיב העשרה

<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
------------------	-----------------------------------

מספר התכנית 633-0156638

2.873 דונם

<b>שטח התכנית</b>	<b>1.2 שטח התכנית</b>
-------------------	-----------------------

מילוי תנאים להפקדה

<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>
------------	--------------------

תכנית מפורטת

<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
-------------------	-------------------------

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

קואורדינאטה X 156450

קואורדינאטה Y 609085

1.5.2 תיאור מקום מושב נתיב העשרה. מ.א. חוף אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	107		נתיב העשרה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1777	מוסדר	חלק		23

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 19



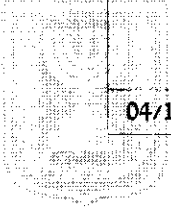
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/11/2009	465	6017		שינוי	2 /228 /03 /6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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: 250			בנימין כהן			תשריט מצב מוצע גליון: I	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/10/2015	בנימין כהן		19/10/2015	גליון: 1	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מושב נתיב עשרה		מושב נתיב עשרה	נתיב העשרה	נתיב העשרה (1)		08-6891663	08-6899011	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מושב נתיב העשרה בחולות זיקים  
ע"י מורשי חתימה:  
מאיר ביטון-ת.ז. 57149288.  
יעקב בן יעקב-ת.ז. 441188.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	מושב נתיב העשרה		מושב נתיב העשרה	נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821	08-6891821	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מושב נתיב העשרה בחולות זיקים  
ע"י מורשי חתימה:  
מאיר ביטון-ת.ז. 57149288.  
יעקב בן יעקב-ת.ז. 441188.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין כהן	33741		אשקלון	שד בן גוריון	25	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	7	08-6736042	08-6715975	sionmed@01 2.net.il



תכנון זמין  
מונה תדפיס 19



תכנון זמין  
מונה תדפיס 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנית זמין  
מונה הדפסה 19

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**

לאפשר הסדרת מצב קיים ע"י שינוי קו בנין צדדי ע"פ סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קו בנין צדדי 1.00 מ' במקום 3.00 מ' נקודתי למבנה קיים-ע"פ סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 19



תכנית זמין  
מונה הדפסה 19

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.873
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		2		2	יחיד	מגורים (יחיד)
ובנוסף, 5 יחידות אירוח כפרי בשטח 200מ"ר	600			600	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 תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ביישוב כפרי	1
שטח פרטי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	218	7.59
מגורים ביישוב חקלאי	2,500	87.02
שטח פרטי פתוח	155	5.40
<b>סה"כ</b>	<b>2,873</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	218.3	7.60
מגורים ביישוב כפרי	2,499.67	87
שטח פרטי פתוח	155.29	5.40
<b>סה"כ</b>	<b>2,873.26</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית 2/228/03/6
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	ע"פ תכנית 2/228/03/6, למעט שינוי בקו בנין כמפורט בתשריט
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית 2/228/03/6
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	ע"פ תכנית 2/228/03/6
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית 2/228/03/6
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	ע"פ תכנית 2/228/03/6



תכנית זמין  
מונה הרפסה 19



תכנית זמין  
מונה הרפסה 19



תכנית זמין  
מונה הרפסה 19

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								שטחי בניה	שרות					עיקרי	
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	200	120 (5)	155 (4)	640 (3)	2500	1	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
				1	2	(7)	2	915	120 (5)	155 (4)	640 (3)	2500	1	מגורים	מגורים ביישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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:

(1) קווי בנין: כמסומן בתשריט

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) סה"כ עד 5 יח' ארוח כפרי למגרש, בשטח מירבי של 40 מ"ר ליחידה ומרחק מזערי בין יחידות ארוח במגרש: 4.0 מ'.
- (2) הגובה יהיה עד 5.0 מ' לגג משופע ועד 3.80 מ' לגג שטוח. הגובה יימדד ממפלס הכניסה לבית.
- (3) שטח עקרי מירבי ליחיד: 350 מ"ר.
- (4) כולל ממ"ד בשטח של עד 15.0 מ"ר ליחיד, מחסנים בשטח של עד 84.00 מ"ר.
- (5) חניה מקורה בשטח של עד 31.0 מ"ר, מבנה שרותי בריכה עד 10.0 מ"ר.
- (6) תותר הקמת מרתף למטרות אחסנה, בגובה פנימי אשר לא יופחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
- (7) שטח בריכת שחיה מירבי: 70.0 מ"ר.
- (8) גובה המבנים יהיה עד 9.30 מ' לגג משופע ועד 8.0 מ' לגג שטוח. הגובה יימדד ממפלס הכניסה לבית

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* 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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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</p>	



6.2	<b>חשמל</b>
	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.3	<b>ניקוז</b>
	תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.
6.4	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>6.1.1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית 2/228/03/6.</p> <p>6.1.2. 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>6.1.3. תנאי להוצאת היתר בניה הוא קבלת רשיון ייעור מנציג פקיד היערות באזור (קק"ל), לעצים המופיעים הקיימים, לעניין הנחיות לשימור עצים.</p> <p>6.1.4. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאי הבא :</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>
6.6	<b>תשתיות</b>
	<p>6.2.1 תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.</p> <p>6.2.2 תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.</p> <p>6.2.3 תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>
6.7	<b>היטל השבחה</b>
	<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>



<b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ 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 המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

מיד עם אישור התכנית.
----------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> 11/11/15</p>	<p><b>סוג:</b> רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> מושב נתיב עשרה</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p>חתימת בעל העשרה בחולות זיקים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p>57002737-6</p>	<p><b>שם ומספר תאגיד:</b> מושב נתיב עשרה 0</p>	
<p><b>תאריך:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b> מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p>חתימה:</p>		<p><b>שם ומספר תאגיד:</b> מנהל מקרקעי ישראל 5700</p>	
<p><b>תאריך:</b> 11/11/15</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> מושב נתיב העשרה</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p>חתימה:</p>	<p>57002737-6</p>	<p><b>שם ומספר תאגיד:</b> מושב נתיב העשרה 0</p>	
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> בנימין כהן</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>
<p>נתיב העשרה בחולות זיקים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ בנימין כהן יהואתן עורך ראשי שד' בן גוריון 17 בית הרופאים א</p>	<p>חתימה:</p>	<p><b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	

