

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0380972

יצירת מגרש מגורים א' במקום שצ"פ-מושב ניר חן



מחוז
מרחב תכנון מקומי לכיש
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להוספת מגרש מגורים א' ליח"ד אחת, במושב ניר חן.

במושב מאושרות 70 יח"ד מגורים א' וסה"כ יהיו עם תוספת זו לאחר שתאושר. 71 יח"ד.

יחה"ד מוצעת ע"ח שצ"פ, בהמשך לשורת מגרשי מגורים א', בחלק הדרום מזרחי של המושב ובצמוד לדרך המובילה אל השדות.

תכנית זו הוכנה בעקבות הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פס"ד בין יוזם תכנית זו לבין המושב.

בדיקת התאמה לתמ"א 35 :

א. קיים ע"פ תכניות מאושרות:

- נחלות: 71. ע"פ 2 יח"ד לנחלה : 142 יח"ד.

- מגורים ומשקי עזר : 9 יח"ד.

- מגרשי מגורים א' : 70 יח"ד.

- בסה"כ יח"ד קיימות ע"פ תכניות מאושרות : 221 יח"ד.

ב. מוצע בתכנית זו : 1 יח"ד.

ג. סה"כ 222 יח"ד לאחר אישור תכנית זו.

ד. מותר למושב ניר חן ע"פ לוח 2 בתמ"א 35 : 350 יח"ד.



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 יצירת מגרש מגורים א' במקום שצ"פ-מושב ניר חן

מספר התכנית 634-0380972

1.2 שטח התכנית 658.415 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	לכיש
קואורדינאטה X	172959
קואורדינאטה Y	613171

1.5.2 תיאור מקום

מושב ניר חן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות: ניר ח"ן

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר ח"ן	ניר ח"ן		

שכונה רח' הכלנית (שכ' ההרחבה)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3093	מוסדר	כל הגוש	2-8, 11-107, 113-114, 118-198	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
10/09/1998	5225	4678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /145/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /145 /03 /6



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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/05/2018	בנימין כהן	23/05/2018		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	מושב ניר חן		מושב ניר חן	ניר ח"ן	ניר ח"ן (1)		08-6848672	08-6849129	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. לכיש דרום.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב שמואל			ניר ח"ן	ניר ח"ן		08-6713715	08-6710460	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
אחר	מושב ניר חן	מושב ניר חן		מושב ניר חן	ניר ח"ן	ניר ח"ן (1)		08-6848672	08-6849129	

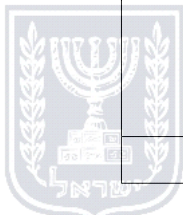
(1) כתובת: ד.ג. לכיש דרום.

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		אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-6247470	mshv@mshv.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

יצירת מסגרת תכנונית למגרש מגורים א' במקום שצ"פ במושב ניר חן .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי ייעוד קרקע שצ"פ למגורים א'.

2- קביעת הוראות וזכויות בניה.

3- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	50
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	50
גבול מתחם	מגורים א'	1
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	657,824.8	99.91
שטח ציבורי פתוח	590.75	0.09
סה"כ	658,415.55	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
99.91	657,824.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.07	468.06	מגורים א'
0.02	122.69	שטח ציבורי פתוח
100	658,415.55	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בניה צמודת קרקע למגורים. ב. בריכת שחיה פרטית. ג. מחסן לצרכים ביתיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר הקמת יח"ד אחת. במבנה בן קומה אחת או שתיים. ב. תותר בניית מחסן דירתי בשטח מירבי של 12.5 מ"ר ובגובה פנימי של עד 2.20 מ'. המחסן יבנה בצמוד לבית או בנפרד ממנו ובקו בנין צדדי ואחורי "0". ג. המחסן ינוקז אל מגרש המבקש. ג. גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולב. גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.00 מ' וגובה רום גג שטוח יהיה עד 8.00 מ' כולל המעקות. ד. חניה מקורה תותר בקו צדדי וקדמי (לכיוון דרך ב') "0" בתנאי שדלתות החניה יהיו הזזה, גלילה או הרמה. גג החניה ינוקז אל מגרש המבקש. ה. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית. ו. זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ סעיף 5. ז. תותר הקמת מרתף בשטח עד 60 מ"ר. גובה פנימי של המרתף יהיה עד 2.20 מ' נטו והמרתף לא יבלוט יותר מ-80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים במגרש. הכניסה למרתף תהיה רק מתוך הבית. ח. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי פח או עץ וכיו"ב. ט. כל הצינורות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות המבנים, למעט צנרת לסילוק מי גשמים. י. גידור- פרטי הגדר יכללו בתכנית ההגשה לרישוי של כל בית מגורים ויהיו טעונים אישור הועדה המקומית לכיש. יא. הגישה לתא שטח מס' 1 תהיה מדרך ב' ולא תותר גישה מדרך מס' 73.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>יותר נטיעות וגינון, מתקני משחק לילדים, ריהוט רחוב וכן מעברי קווי תשתית כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קווי חשמל וטלפון וכיו"ב.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>לא תותר כל בניה.</p>
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ תכניות תקפות

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
הוראות	4.3.2
אדריכלות ע"פ תכניות תקפות	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9 (3)	1	48 (2)	60		52.5 (1)	220	468	1	מגורים אי'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות כוללים:

מרחב מוגן 12.5 מ"ר

חניה 30 מ"ר

מחסן 10 מ"ר.

(2) תכסית כוללת שטחי שרות.

(3) גובה מקסימלי למבנה עם גג רעפים- 9.00 מ'

ולמבנה עם גג שטוח-8.00 מ' (כולל מעקות)..

(4) כמסומן בתשריט. קווי בנין לבריכת שחיה יהיו עד 1.0 מ' לכיוונים מזרח,דרום ומערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. 2. 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. 3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכדמפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 4. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 תשתיות</p> <p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ויתחברו לרשת הקיימת. 2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ויתחברו לרשת היישובית הקיימת. פתרון קצה (קיים): מט"ש קרית גת דרך מושב עוצם. 3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הועדה המקומית כמשק תת קרקעי.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.3 ניקוז</p> <p>1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות. 2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>הוראות בנושא חשמל</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. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה 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</p>	<p>6.4</p>



6.4	חשמל
	<p>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 התיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</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. 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.</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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>
6.5	<p>היטל השבחה</p> <p>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.</p>
6.6	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.7	<p>חניה</p> <p>1-החנייה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה. 2-הגישה לתא שטח מס' 1 תהיה מדרך ב' ולא תותר גישה מדרך מס' 73.</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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.</p>

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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