

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0410563

הועדה המקומית לתכנון ובניה
- לכיש -

מגורים במגרש מס' 28, מושב ניר חן

15. 03. 2018

נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

סוג תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
25-03-2018
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הועדה המקומית לתכנון ובניה
- לכיש -
634-0410563 אישור תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2017/11 מיום 21/12/17
י"ד הועדה המחוזית
8/1/18
נאכ"ד

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת בנחלה מס' 28 במושב ניר חן הכוללת אזור מגורים ושטח חקלאי.
בנחלה כיום נמצא מבנה מגורים אחד.

התכנית תאפשר:

- פיצול חלקת המגורים ל-2 מגרשי מגורים -
- קביעת זכויות והנחיות בניה בהתאם.
- הוספת זיקת הנאה מעבר לכלי רכב בתחום הקרקע החקלאית.



תכנון זמין
מונה הזדפסה 15



תכנון זמין
מונה הזדפסה 15



תכנון זמין
מונה הזדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מגורים במגרש מס' 28, מושב ניר חן

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

634-0410563

מספר התכנית

5.177 דונם

1.2 שטח התכנית -

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי לכיש
 קואורדינאטה X 173300
 קואורדינאטה Y 612750

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בנחלה מס' 28 במושב ניר ח'ין במ.א. לכיש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות: ניר ח'ין

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר ח'ין	ניר ח'ין	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3093	מוסדר	חלק	28	102

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 15



תכנון זמין
 מונה הדפסה 15



תכנון זמין
 מונה הדפסה 15

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	1380	18/03/1982



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ'			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		ויקטור רבינוביץ'		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:500	1	18/05/2016	ויקטור רבינוביץ'	18/05/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	גיל דראי			ניר ח"ן	ניר ח"ן	28	052-6930992	052-6930992	

1.8.2 יזם

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל דראי			ניר ח"ן	ניר ח"ן	28	052-6930992	052-6930992	
פרטי	דבורה מורביה			ניר ח"ן	ניר ח"ן	9	052-6930992	052-6930992	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	03-9533333	02-5456175	jerusalem@land.gov
בעלים				מושב עובדים ניר חן	ניר ח"ן	ניר ח"ן (2)	1	08-6848672	08-6849129	
חוכר		גיל דראי			ניר ח"ן	ניר ח"ן	28	052-6930992	052-6930992	

(1) כתובת: ת.ד. 36259 קומה 6

ירושלים 9438307.

(2) כתובת: ד.ג. לכיש דרום, מיקוד 79330.

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	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@g mail.com
מודד	מודד	לזר ארטובסקי	759		אשקלון	אייר	6	08-6724414		sima@nati60 1.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 15

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

חלוקת חלקת המגורים בנחלה מס' 28 במושב ניר ח"ן לשני מגרשי מגורים וקביעת זכויות והנחיות בנייה לשני המגרשים.

- הוספת זיקת הנאה מעבר לכלי רכב בתחום הקרקע החקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. חלוקת חלק המגורים בנחלה מס' 28 לשני מגרשי מגורים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. זכויות הבניה למטרה עיקרית בסך 525 מ"ר (320 מ"ר - 2 בתי מגורים + 55 מ"ר ליחידת הורים + 6% מהמגרש לפי סעיף 147 לחוק, המהווה 150 מ"ר) לשני המגרשים מחולקות כדלקמן:
 - תא שטח מס' 28A - בית מגורים אחד + יחידת הורים - 305 מ"ר + 20 מ"ר שטחי שירות.
 - תא שטח מס' 28B - תותר בניית בית מגורים אחד בגודל 220 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שטחי שירות.
3. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4).
4. הוספת זיקת הנאה מעבר לכלי רכב בתחום הקרקע החקלאית לפי סעיף 62א(א)(19).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים א'	28B
מגורים בישוב כפרי	28A
קרקע חקלאית	28C



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	28C
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	28A
מבנה מוצע	מגורים א'	28B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	2,225	42.98
אזור מגורים ביישוב חקלאי	2,503	48.35
דרך קיימת/ מאושרת	449	8.67
סה"כ	5,177	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	448.61	8.67
מגורים א'	515.43	9.96
מגורים בישוב כפרי	1,987.57	38.39
קרקע חקלאית	2,225.22	42.98
סה"כ	5,176.83	100



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה: 15 זדפסה

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>על תא שטח החדש מס' 28B בגודל כ-515 מ"ר תותר:</p> <p>1. הקמת בית מגורים בשטח עיקרי בגודל 220 מ"ר.</p> <p>2. הקמת שטחי שירות בשטח 25 מ"ר כמפורט:</p> <p>א. סככת חניה.</p> <p>ב. ממ"ד - בגודל 12 מ"ר עפ"י דרישות ואישור הג"א אשר ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p>



תכנון זמין
מונה: 15 זדפסה

4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>בתא שטח 28A תותר:</p> <p>1. בניית בית מגורים בגודל 250 מ"ר בן שתי קומות + 20 מ"ר עבור סככת חניה.</p> <p>2. בניית יחידת הורים צמודת דופן בגודל 55 מ"ר.</p> <p>3. הגעה למגרש מס' 28A דרך מעבר כלי רכב העובר בשטח החקלאי.</p>



תכנון זמין
מונה: 15 זדפסה

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	מיועד לגידולים חקלאיים
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	לפי תכנית תקפה 145/03/6.
ב	זיקת הנאה
	יותר מעבר רכב פרטי במקום המסומן ע"ג התשריט לצורך מעבר למגרש מס' 28B דרך מגרש 28C.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית זו לפי תכנית 145/03/6.

4.4	דרך מאושרת
-----	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	(2) 250			(1) 20	305	1989	28A	מגורים בישוב כפרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	(2) 250			(4) 25	220	514	28B	מגורים אי'		
(3)	(3)	(3)	(3)						(7)	(6) 50	2225	28C	קרקע חקלאית		

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) עבור סככת חניה.
- (2) מתייחס למ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) עבור סככת חניה וממ"ד.
- (5) עבור גג רעפים, 8.5 - עבור גג שטוח.
- (6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תכנית 145/03/7 עבור מבני משק.
- (7) בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו. 2. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	תשתיות
	<p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת. 2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למט"ש האזורי דרך הרשת היישובית הקיימת. 3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכדי יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>
6.5	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם הטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יופעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.7	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. מציר הקו מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו : 5.00 מ' 6.00 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו : (קיים או מוצע) - 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35.00 מ' אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום.</p>

6.8	זיקת הנאה
	מעבר עם זיקת הנאה, בתוואי זה תותר עבור כלי רכב פרטי לצורך הגעה לתאי שטח מגורים מס' 28A ו-28B.



תכנון זמין
מזנה הדיפסה 5

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים לאחר אישור התוכנית.



תכנון זמין
מזנה הדיפסה 5



תכנון זמין
מזנה הדיפסה 5