

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 634-0376244

שינוי בפריסת שטח המגורים מושב אחוזם-60

מחוז

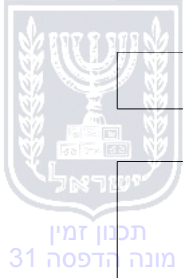
דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

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

-מדובר בנחלה מס' 60 במושב אחוזם הנמצאת בצמידות לכביש הכניסה למושב.

-באזור החקלאי של הנחלה קיימת סככה בשטח כ-560 מ"ר ע"פ היתר בניה מ-1995 (ההיתר ניתן לסככה חקלאית).

-הסככה שימשה במשך שנים כסככה חקלאית (המשפחה גידלה עדר צאן של כ-200 כבשים והסככה שימשה לאחסון מזון וכלים חקלאיים לצרכי הצאן).

-לאחר כמה שנים כשחדלה הפעילות החקלאית השתמשו בסככה כמחסן משקאות (שימוש חריג) וכך קיים עד היום.

-בקשות לאישור השימוש החריג לא נענו מנימוקים של מיקום המבנה בשטח חקלאי וכן מהטעם שאין למושב תכנית מתאר.

-בינתיים, הוכנה ואושרה ב-2007 תכנית מתאר למושב, אשר קבעה את אזור המגורים והאזור החקלאי בנחלה.

-בתכנית זו מבקשים : א. להגדיל את אזור המגורים בנחלה מ-1.8 דונם ל-2.5 דונם .  
ב. לקבוע את פריסת אזור המגורים בנחלה כך שחלק ממבנה חקלאי המאושר ייכלל באזור המגורים .

-תכנית דומה נדחת בעבר מנימוק של אי התאמה להוראות תמ"א 35 לעניין צפיפות דיור. בינתיים אושר שינוי מס' 1ב' לתמ"א 35, המאפשר הרחבת אזור המגורים בנחלה עד 2.5 דונם. (סעיף 8.1.3. ס"ק 4 א 1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי בפריסת שטח המגורים מושב אחוזם-60		
מספר התכנית	634-0376244	
שטח התכנית	9.838 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"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	177715
קואורדינאטה Y	606984

### 1.5.2 תיאור מקום

מ.א. לכיש מושב אחוזם 60

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות : אחוזם

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	אחוזם	אחוזם

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3139	מוסדר	חלק		4, 41-42, 45

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 31



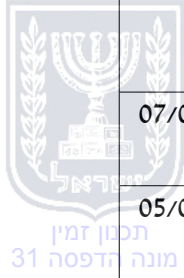
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/ 35 /1 / ב .	כפיפות	תמא/ 35 /1 / ב
05/06/2007	3047	5676	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /172 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /172 /03 /6



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים	11: 10 18/04/2018	אבנר שיאון	28/12/2017	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 35 29/07/2019	בנימין כהן	29/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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, אחזם- מושב עובדים של הפועל המ		אחזם- מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות חקלאית	אחזם	אחוזם		08-6813361	08-6813361	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה זגורי			אחזם	אחוזם	60	08-6817611	08-6817612	
פרטי	קטי זגורי			אחזם	אחוזם	60	08-6817611	08-6817612	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
אחר		משה זגורי			אחזם	אחוזם	60	08-6817611	08-6817612	
אחר		קטי זגורי			אחזם	אחוזם	60	08-6817611	08-6817612	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: משה זגורי: בר רשות  
קטי זגורי: בר רשות

**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	33471		אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6738042	08-6715975	sion@12.net.i 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

קביעת גודל וגבולות אזור המגורים בנחלה-2.5 דונם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אזור המגורים בנחלה ל-2.5 דונם וקביעת פריסת הגבול בין אזור המגורים בנחלה לבין האזור החקלאי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	2
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
להריסה	קרקע חקלאית	2

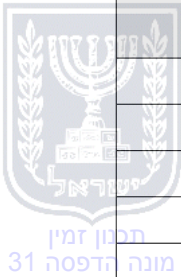
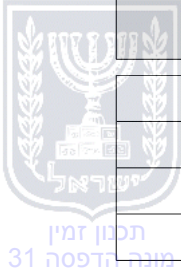
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	6,172	62.74
דרך	1,776.15	18.05
מגורים בישוב חקלאי	1,890	19.21
<b>סה"כ</b>	<b>9,838.15</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,776.15	18.05
מגורים בישוב כפרי	2,500.02	25.41
קרקע חקלאית	5,562.42	56.54
<b>סה"כ</b>	<b>9,838.59</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>
	החלק הקדמי של המגרש מיועד לבניית בתי מגורים ומבני משק. תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים כולל יחידה של 55 מ"ר אם מתגוררים במשק שלושה דורות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> א-מרתף: המרתף לא יבלוט מהקירות החיצוניים של המבנה ותקרתו לא תבלוט יותר מ-1.0 מ' מהקרקע ההיקפית המתוכננת. כניסה למרתף תהיה מתוך בית המגורים בלבד. ב-מבני עזר: תותר הקמת מחסן וסככה לרכב בקו בנין 0 צדדי ו/או אחורי. גובה מקסימלי של רום הגג 3.5 מ' גובה פנימי מכסימלי של רום הגג 3.20 מ', ניקוזי הגגות יופנו לתוך המגרש. ג-הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי: דודי השמש יהיו מוסתרים ע"י פתרון אדריכלי מתאים. על גגות משופעים תותר התקנת קולטי שמש גלויים בתנאי שהקולטים יונחו בצמוד לגג ולא על פיגומים. הדוד יוסתר בתוך המבנה עצמו. ד-זכויות בניה יהיו ע"פ טבלה 5.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1-גידולים חקלאיים. 2-הקמת מבנים חקלאיים ומבני משק. הכל ע"פ אישור משרד החקלאות וע"פ היתר בניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> גובה המבנים/סככות יהיה ע"פ היתר בניה. זכויות בניה יהיו ע"פ טבלה 5.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שבילים, תשתיות, גינון, חניה והרחבה לתחנות אוטובוס.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> תווי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. תיאסר בניה מכל סוג שהוא למעט תחנה אוטובוס ומעבר קווי תשתית. בצומת דרך מס' 40 ודרך מקומית מס' 1 יהיו פניות ימינות בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	2	(4)	1.2	(3) 2	23	25	620	50	(2) 120	(1) 450	2500	1	מגורים	מגורים
									500			(5) 500	2500	1	מבני משק	בישוב כפרי
							11	11	612			(6) 612	5562	2		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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין: כמסומן בתשריט

תותר סככה לרכב בקו בנין צדדי "0" וקו בנין קדמי 1.50.

יותר לבנות מחסן בקו בנין צדדי "0".

יותר לבנות מבנה משק בקו בנין צדדי "0".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 55 מ"ר מתוך ה-450 מ"ר יוקצו ליחידת הורים.

(2) שטח שרות כולל: ממ"ד, חניה, מחסן.

(3) ועוד יחידת הורים, אם מתגוררים בנחלה 3 דורות.

(4) גובה מבנים: למגורים: 7.0 מ' לגג שטוח ו-8.5 מ' לגג משופע..

(5) למבנים לחקלאות: ע"פ אישור משרד החקלאות.

(6) למבנים לחקלאות: ע"פ אישור משרד החקלאות.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

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 להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.
4. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. תנאי להוצאת היתרי בניה-הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.

**6.2**

**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות 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 הוועדה המקומית.
  - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.
- 
- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל
- /-----/-----
- 2.25 מ' -----/-----/2 מ'----- -- קו מחשמל מתח נמוך
- 6.5 מ' -----/-----/5 מ'----- -- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 13 מ' -----/-----/9.5 מ'----- -- קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו (קיים או מוצע)
- 35 מ' -----/-----/----- -- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)
- 
- 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 הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.
- לפני תחילת כל ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהן 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





תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<p>מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	

<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הועדה 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>	

<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום הנחלה ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1- תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת. 2- תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת היישובית הקיימת המחוברת אל 2 בריכות חימצון קיימות (נקראות "בריכות אחוזם" ונמצאות צפון מזרחית ליישוב בסמוך לאזור התעשייה אחוזם). 3- תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31