

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0951525

נחלה 74 במושב שדה דוד

מחוז

מרחב תכנון מקומי לכיש

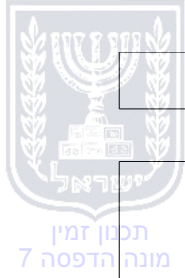
סוג תכנית

דרום

מפוזר

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על נחלה 74 במושב שדה דוד.
מטרתה של תכנית זו להסדיר את המצב הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נחלה 74 במושב שדה דוד

מספר התכנית 634-0951525

1.2 שטח התכנית 2.708 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לכיש
קואורדינאטה X	169769
קואורדינאטה Y	609464

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות: שדה דוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	70	שדה דוד	שדה דוד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3140	מוסדר	חלק	75	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/1982	748	2776	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3/198/03/6. הוראות תכנית 3/198/03/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 /198 /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			ויקטור רבינוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 25 01/03/2021	ויקטור רבינוביץ	01/03/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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
עו"ד- כונס נכסים	מייצג בא כח	מייצג בא כח, חנן שטיינר			ניר ישראל	ניר ישראל	92	050-6030050	08-6751750	hanan@rast ha.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים שריקי			נהורה	נהורה	222	050-5697477		nisim.arazi.ltd@gmail.com
פרטי	יפה שריקי			נהורה	נהורה	222	050-5697477		nisim.arazi.ltd@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	052-2765195	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808	פורט-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

1. הסדרת גבולות הנחלה בין אזור המגורים לאזור החקלאי.
2. קביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת הגבול בין המגורים לחלקה החקלאית ע"י חלופת שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
2. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	74A
קרקע חקלאית	74B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	74B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	1,878	69.35
אזור מגורים בישוב חקלאי	830	30.65
סה"כ	2,708	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	830.04	30.65
קרקע חקלאית	1,877.77	69.35
סה"כ	2,707.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים. 2. עיבודים חקלאיים ומבנים להחזקת בעלי חיים. 3. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יחידת מגורים אחת וכן יחידה עבור בן ממשיך יחידת מגורים אחת. אם יוכח כי בנחלה מתגוררים בפועל 3 דורות של משפחת החוכר- תותר הקמת יחידת מגורים קטנה נוספת. במקרים חריגים יסכים רמ"י להתיר בניה יותר מהאמור לעיל עפ"י החלטת ועדה למגורים במושבים ולפי התנאים שיקבעו בהחלטה. ממשיך- פרושו: בני משפחה ממשיכים, והם: בן, בת, הורה- הכל לפי חוות דעת ועד הכפר. 2. לא יהיו שימושים מעורבים. בניית קוטג' ביחידת דיור אחת עם מדרגות פנימיים. 3. בניית בית מגורים תהיה בחזית המגרש 4. מרחק מחזית המגרש לקו האחורי של המבנה לא יעלה על 40מ'. 5. הקמת מוסך למכונית פרטית תורשה בקו בניין 1.50מ' בחזית המגרש וכמו כן בקו בניין צדדי 0 בהסכמת השכן. 6. בחזית החלקה המיועדת למגורים לא תורשה הקמת גדרות-תיל דוקרני. 7. לא תותר כל תעשייה במגרש. 8. מלאכה ביתית כולל חייטות וסנדלרות מותר לפי חוות דעת ועד הכפר, בתנאי שלא תהווה מטרד ציבורי- באישור והגבלות שייקבעו על ידי הועדה המקומית. 9. קווי בניין צדדיים בחממות שבשטח המגורים: 3מ' או 2מ' בהסכמת השכן ובתנאי אי הפרדה בין חלקות, או 0 בהסכמת השכן ומתן פתרון לבעיית ניקוז המים (שיפוע של הגג בכיוון הפוך מגבול המגרש). 10. בניין לול- באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 11. בנין לול, אווזית ו/או רפת יכלול בור רקב, בור ביוב או כל סדורי תעול וניקוז באישור משרד הבריאות. 12. מרווח בין בית מגורים לחממה- 8מ'. מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה לפי שיקול דעת הועדה המקומית. 13. מרחק בין מבנה מגורים לבית אמון: 7.0 מ' מאחורי המבנה. 14. המרחק בין מבנה המגורים לבין לול יהיה לפחות 10מ' מאחורי הבית. 15. המרחק בין מבנה מגורים לבין רפת לא פחות מ- 15 מ' מאחורי הבית. 16. המרחק של דיר צאן ואווזית, מכל בית מגורים (כולל שכן) יהיה 100מ', ומקו בנין מכל דרך שהיא 10מ'. 17. המרחק בין מבנה מגורים לבין בור זבל יהיה מינימום 20מ'. 18. הקמת משרפות לפגרים- אסורה בשטח המגורים.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. עיבוד חקלאי. 2. מבנים לגידול צמחי, לרבות חממות ובתי רשת.



קרקע חקלאית	4.2
<p>3. מבנים לגידול בעלי חיים לרבות לול, וכ"ו. 4. מבנים חקלאיים ומבנה עזר לחקלאות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בנית מגורים אסורה. 2. מרווח בין מבני המשק 5.0 מ או 0. 3. בניין לול- באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 4. בנין לול, אווזית ו/או רפת יכלול בור רקב, בור ביוב או כל סדורי תעול וניקוז באישור משרד מונה הדפסה 7 הבריאות. 5. מכוורות וסככות רדייה ימוקמו בחלק האחורי של החלקה החקלאית, בקו בניין אחורי 5.0מ' או 0 ובקו בניין צדדי 5.0מ' או 0 בהסכמת השכן.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
(8)	(7)	(6)	(6) 4	(5) 2	(4) 2	(3)	420	(2) 45	(1) 375	830	מגורים	74A	מגורים בישוב כפרי	
(12)	(11) 5	(10) 3	(10) 3			30	(9) 30		30%		מבנים חקלאיים ומבנים לבע"ח	74A	מגורים בישוב כפרי	
5	(12)	(12)	(12)				(13)		%		חממות	74A	מגורים בישוב כפרי	
(12)	5	(15) 3	(15) 3			50	(14) 50		50%	1887	מבנים חקלאיים ומבנים לבע"ח	74B	קרקע חקלאית	
5	5	(16) 3	(16) 3				50%		50%		חממות	74B	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. יחידת מגורים נוספת בשטח 55מ"ר תתאפשר אם יוכח בפועל כי בנחלה מתגוררים בפועל 3 דורות של משפחת החוכר.
- ב. באזור המיועד למגורים תותר הקמת 2 יחידות דיור על כל החלקה במבנה אחד או ב- 2 בנינים נפרדים, קוטגים.
- ג. מרחק בין 2 מבנים 5.0מ' או 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי לכל יחידות הדיור 320מ"ר (2*160) + 55מ"ר עבור יחידת מגורים נוספת לדור שלישי, סה"כ שטח עיקרי 375מ"ר.
- (2) 45מ"ר מבנה עזר כולל מקום חנייה.
- (3) תכנית בשטח של 250מ"ר ליחידות הדיור (לא כולל יחידת דיור קטנה).
- (4) שתי יחידות דיור + יחידה קטנה לדור שלישי.
- (5) 2 על הקרקע או על עמודים בגובה עד 1.20מ' בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים לפי שיקול הועדה המקומית.
- (6) קו בניין 4.0מ' למגורים.
- (7) כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 4.1.2 בהגבלות והוראות.
- (8) כמסומן בתשריט.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בעלי חיים.

(10) 0.0 או 3.0 בהסכמת השכן בכתב.

(11) 0.0 או 5.0 בהסכמת השכן בכתב.

(12) כמסומן בתשריט ובהתאם לרשום בהגבלות והוראות כלליות.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי החלטה ואישור הועדה.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח מבני עזר במ"ר- בהתאם להחלטת הועדה המקומית, בניית מגורים אסורה.

(15) 0.0 או 3.0 בהסכמת השכן בכתב וגג בשיפוע נגדי.

(16) 0.0 או 3.0 בהסכמת השכן ומתן פתרון לניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תני למתן היתר בנייה יהיה הריסת חלק מהסככה החורג מגבולות המגרש.
3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. היתרי בניה למבנים חקלאיים ומבנה עזר לחקלאות יהיה באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
5. מבנים לגידולי בעלי חיים יהיה באישור משרד הבריאות.
6. לא יינתן היתר בנייה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעיית הניקוז. ביצוע הפתרון המוצע לאחר אישור רשות הניקוז יהיה תנאי בהיתר.
7. זיהום אויר פליטת מזהמי אויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה מעבר לריכוז המרבי המותר על פי כל דין.
8. פסולת ועודפי עפר יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים על פי דין.

6.2**פיקוד העורף**

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

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**חשמל**

לא ינתן 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל

6.5**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7