

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0767400

מושב נחלה הרחבה - מגרש 34 תוספת זכויות ושינוי קו בניין

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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

התכנית עניינה, הסדרת קו בניין, הגדלת זכויות בניה, שינוי עיצוב ובינוי בדבר גדר והגדלת גודל תכנית במגרש מס' 34, הנמצא בייעוד קרקע מגורים א', החל באזור הרחבת מושב נחלה וכל זאת לצורך הסדרת בנייה בדיעבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב נחלה הרחבה- מגרש 34 תוספת זכויות ושינוי קו בניין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

632-0767400 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.483 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 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	יואב
קואורדינאטה X	180414
קואורדינאטה Y	618509

### 1.5.2 תיאור מקום

נחלה, מגרש 34, הרחבה

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

יואב - חלק מתחום הרשות: נחלה

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	34		נחלה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1694	מוסדר	חלק		40

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
251 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /6 /251. הוראות תכנית /02 /6 /251 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226	12/01/2006
207 /03 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /03 /6 /207. הוראות תכנית /03 /6 /207 תחולנה על תכנית זו.	2683	898	08/01/1981
2 /207 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /03 /6 /207 2 ממשיכות לחול.	4626	2718	08/03/1998
6 /207 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /03 /6 /207 6 ממשיכות לחול.	5147	1167	16/01/2003
2050 /מק /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /6 /מק /2050 ממשיכות לחול.	6224	3750	12/04/2011



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רויטל ביתן פנוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רויטל ביתן פנוביץ'		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 35 04/12/2019	רויטל ביתן פנוביץ'	22/07/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**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	גלעד גרשון סטביק			נחלה	(1)	34	052-6115669		
	פרטי	שני סטביק			נחלה	(1)	34	052-6115669		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה, מגרש 34.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלעד גרשון סטביק			נחלה	(1)	34	052-6115669		
פרטי	שני סטביק			נחלה	(1)	34	052-6115669		

(1) כתובת: נחלה, מגרש 34.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318800		

(1) כתובת: רח' יפו 216, ירושלים.

**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	רויטל ביתן פנוביץ'	1048		הרצליה	משכית (1)	15	053-7447171	08-9399798	arch.bitan@gmail.com
מודד	יועץ	דניאל חי	800		ראשון לציון	נגבה (2)	24	03-9628366	074-7039421	danyhai@zahav.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	יועץ	עדי רפאל שטיינברג			יבנה	(3)	8			adiste78@gmail.com

(1) כתובת: הרצליה פיתוח, רח' משכית 15, ת.ד. 183, קרית גת.

(2) כתובת: רח' נגבה 24, קרית גנים, ראשון לציון.

(3) כתובת: דירה 27.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הסדרת קו בניין, הגדלת זכויות בניה, שינוי עיצוב ובינוי בדבר גדר והגדלת גודל תכסית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה בסך 50 מ"ר וזאת על פי סעיף 62א(א)17(א).

2. שינוי בקו בניין לצורך הסדרה בניה קיימת, מ-4 מ', ל-1 מ', כמצוין בתשריט וזאת על פי סעיף 62א(א)4.

3. שינוי בעיצוב ובינוי גובה גדר קדמית, מ-1.00 מ', ל-1.60 מ' + 0.60 מ' גדר קלה וזאת על פי סעיף 62א(א)5.

4. הגדלת תכסית, מ-240 מ"ר, ל-270 מ"ר וזאת על פי סעיף 62א(א)9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	483.39	100
סה"כ	483.39	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	483.39	100
סה"כ	483.39	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
השטח מיועד לבניית בית מגורים אחד בכל מגרש.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. תותר הקמת סככה לרכב ומחסן בקו בניין 0 צדדי או אחורי בהסכמת השכן. ניקוז גג החניה והמחסן יופנו לתוך המגרש.</p> <p>2. הבניה צמודה לקרקע וגובה הכניסה 0.00 יהיה לפי תכנית בינוי.</p> <p>3. המרתף לא יבלוט מהקירות החיצוניים של המבנה ותחתית תיקרה לא יעלה על 1.00 מ' מהקרקע ההקפית המתוכננת.</p> <p>4. תותר כניסה למרתף מתוך בית מגורים בלבד ולא תותר כניסה חיצונית.</p> <p>5. תותר בניה בקו 0 בין שני המגרשים צמודים. בהסכמה הדדית, המגישים בקשה להיתר בו זמני.</p> <p>6. תותר בנייה מבנים עם גגות רעפים, שטוחים או משולבים.</p> <p>7. דודי שמש יהיו מוסתרים ע"י פתרון אדריכלי מתאים. על גגות משופעים תותר התקנות קולטי שמש גלויים בתנאי שהקולטים יונחו בצמוד לגג ולא על פיגומים. הדוד יוסתר בתוך המבנה עצמו.</p> <p>8. גובה הגדר היקפית במגרש 1.6 מ' + 0.60 מ' גדר קלה מעל ממפלס המדרכה. הגדר בחזית המגרש תהיה בנויה בטון בגימור שליכט. בגדר ישולבו פילרים ומתקן אשפה.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3)	סה"כ שטחי בניה	40	50 (2)	270 (1)	483.39	1	34	מגורים א'	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 50 מ"ר.

(2) שטח שירות כולל ממ"ד 7.5 מ"ר, חניה 30 מ"ר ומחסן 12.5 מ"ר.

(3) \*תכנית מירבית למגרש 270 מ"ר.

(4) בהתאם לתשריט מצב מוצע.



קדמית כנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. יינתנו על פי הוראות תכנית זו. יש להגיש תכנית לסדרי תנועה והצמתים לאישור הרשות תמרוך מרכזית לפני מתן היתרי בניה.
2. חיזוק המבנה הקיים בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413.

**6.2 חניה**

בתוך המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי

**6.3 חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון והבניה תשכ"ה (1965)

**6.4 חשמל**

יחובר לרשת החשמל לפי דרישות חברת חשמל כמשק תת קרקעי איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים היתר בניה יינתן רק במרחקים המפורטים מטה.

המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו	20 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מקבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

לרשות מקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתיות על גבול המגרשים 1.00 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל הנ"ל בכל עת לפי הצורך.

**6.5 ביוב וניקוז**

ע"י תעלות לאורך צידי הדרכים, שבילים ושטחי ציבור לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

חיבור לביוב המרכזי של המושב. והתיאום עם רשויות המוסמכות.

**6.6 תשתיות**

לפי דרישות משרד הבריאות, חיבור לרשת מים של מושב נחלה

**6.7**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.8 פסולת בניין**

"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה

<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר. ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות". האחראיות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה . עודפי חציבה ומילוי 1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח אומנה</p> <p>1.2. תנאים לקבלת היתר בניה: חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה במועצה המקומית. אצירה והרחקת אשפה: מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי

