

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0898494

הסדרה ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 3- מושב בית שקמה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/60050933350/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בנחלה מספר 3 מושב בית שקמה, אשר עיקרה הוספת יח"ד (שלישית) בחלקת המגורים בנחלה (שטח המגורים בנחלה הינו 3 דונם ע"פ תקנון תכנית ד/819) כמו כן, מאפשרת התכנית תוספת יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) הצמודה לבית בעל הנחלה, בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל, שינוי בקווי בניין, סימון מבנים להריסה, תוספת זכויות וקביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בנייה.

ע"פ נספח תשתיות ביוב ונספח תחבורה המצורפים לתכנית- השפעת הוספת יח"ד לכל נחלה והשלמת מכסת יח"ד ע"פ טבלה 2 בתמ"א 35- הינה בלתי משמעותית ואין צורך בשינוי התשתיות. כ"כ, לא צפויה השפעה על מבני ציבור וחינוך. ניתוח משמעותי תוספת יח"ד שלישית בנחלה מפורט בנספחים המצורפים לתכנית זו.

יחידות הדיור במושב ע"פ תמ"א 35 :

- 1- מס' יחידות מאושרות עפ"י תמ"א 35 לוח 2 : 350 יח"ד
- 2- מס' יח"ד בתכניות מאושרות : 297 יח"ד (לפי סעיף 8.1.1 בתמ"א 1/35 ב)
- 3- סה"כ יח"ד מוצעות ומאושרות בתכניות נקודתיות עבור יחידה שלישית : 7 כולל בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הסדרה ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 3- מושב בית שקמה

מספר התכנית 633-0898494

1.2 שטח התכנית

12.234 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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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 חוף אשקלון

קואורדינאטה X 162396

קואורדינאטה Y 615895

1.5.2 תיאור מקום בצד דרום מערב של המושב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: בית שקמה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	בית שקמה	בית שקמה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2572	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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ /1 ב. הוראות תכנית תמא/ /35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1/ב</u>
23/11/1972			1878	תכנית זו מחליפה את תכנית ד/819 בתחום התכנית.	החלפה	<u>ד/819</u>
31/12/1989		1357	3731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6/02/234. הוראות תכנית 6/02/234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>6/02/234</u>
04/09/2023		9203	11613	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-633- 0415778. הוראות תכנית 633-0415778 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>633-0415778</u>



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		08: 24 09/06/2024	בנימין כהן	09/06/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	מסמך רקע ליחיד שלישית בחלקות א' (בנחלות) יוחי רעי-ביוב קובי וטנברג-תנועה בנימין כהן-פרוגרמה	13: 56 08/07/2021	יוחי רעי	08/07/2021	13	1: 1	רקע	תשתיות
לא		08: 19 27/09/2023	בנימין כהן	27/09/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	בית שקמה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (1)		בית שקמה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	בית שקמה	בית שקמה		073-7839557	073-7839557	davidada2@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י מורשי חתימה ע"פ אישור ברית פיקוח עדכני.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו שקיר			בית שקמה	בית שקמה	3	08-6726339	08-6726339	shilat57@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין כהן		כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715		dbora@archb c.net
מודד	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6739818	08-6715975	medidot.sion @gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920		רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	kav_eng@net vision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוחי רעי	35694		רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	yohi@water- engineers.co.i l



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי + שרות) כולל ממ"ד ובצמידות ליחידת דיור אחת באותו מבנה המהווה יחידת דיור קטנה ביישוב כפרי ומהווה יחידת הורים

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 להוספת יח"ד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

- 1- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/ 35 / 1 ב.
- 2- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 3- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- 4- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- 5- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 6- שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- 7- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	3A
קרקע חקלאית	3B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	3A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	3B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ממוגים ביישוב חקלאי	3,000	24.52
שטח חקלאי	9,234.31	75.48
סה"כ	12,234.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000	24.52
קרקע חקלאית	9,234.31	75.48
סה"כ	12,234.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

1-מגורים.

2-פל"ח.

4.1.2**הוראות**

א

אדריכלות

א. תותר הקמת 3 יח"ד.

ב. תותר הקמת יחידת הורים (יחידת סמך) צמודה לבית בעל הנחלה. בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל.

ג. המרחק בין יח"ד יהיה 5.0 מ' לפחות ו/או 2 יח"ד במבנה אחד (בנויים בקיר משותף).

ד. תותר בניית מחסן לכל יח"ד, בגובה פנימי של עד 2.20 מ'.

מותר יהיה להקים המחסן בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 בהסכמת שכן.

ה. תותר בניית חניה אחת מקורה לכל יח"ד.

מותר יהיה להקים החניה בקו בנין קידמי וצדדי עד "0".

ו. 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.

ז. ממ"ד- פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בכפוף להנחיות פיקוד העורף.

ח. בריכת שחייה-הוראות כלליות:

1. תותר הקמת בריכת שחיה אחת במגרש שאינה מקורה, לשימוש פרטי. למרות האמור לעיל ניתן יהיה להקים בריכת זרמים(ג'קוזי) בנוסף לבריכת השחייה.

2. בנייתה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה לבניית בריכות שחיה. (סעיף 21.1.4.1 -

בריכת שחיה פרטית, וכן בתקנות 1,7,9, ובחלק א' בתוספת השנייה).

3. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

4. מיקום הבריכה לא יחרוג מתחום 1 מ' מגבולות המגרש. (המדידה תבוצע משפת הבריכה)

5. תחויב הקמת גדר סביב הבריכה בגובה מינימלי של 1.10 מ' בתוספת שער בעל פתיחה

חיצונית לבריכה שאותו ניתן יהיה לנעול באמצעות מנעול בלבד. תוקם גדר היקפית סביב

הבריכה. ככל שמעטפת קירות מבנה המגורים תשמש ולו בחלקה כגדר היקפית כי אז

הקירות הגובלים לא יאפשרו יציאה מתוך הבית לבריכה וככל שקיימים חלונות אלה ישאו

מנגנון נעילה תקני. הגדר ההיקפית תמוקם במרחק שלא יפחת מ 1 מ' משפת הבריכה

6. ניתן יהיה להתיר כיסוי הבריכה באלמנט סגור מלא בסמיכות לפני המים עד לגובה של

כ-20 סמ וזה לא יהווה תחליף לגדר סביב הבריכה, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.

7. במבנה מגורים שלו פתח יציאה לכיוון הבריכה, ישמר משטח דריכה בין קיר המבנה

לשפת הבריכה שלא יפחת מ 1.3 מ' מגדר הבריכה.

8. חדר מכונות לתפעול הבריכה- שטחו לא יעלה על 5 מ"ר ויבנה תת קרקעי ובמרחק שלא

יפחת מ 1 מ' מגבול מגרש ובכל מקרה לא ירחק מדופן חיצונית של מעטפת בריכת השחיה

9. תכנון הבריכה יישא חתימה של יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות בצרוף חו"ד בכתב הכוללת

התייחסות לכל מרכיבי הבטיחות. (גדר, משטח החלקה, שער, נעילה, מדרגות ירידה

לבריכה ומעקה פנימי, כיסוי המשמש כמדריך וכדו'). תעודת גמר תותנה באישור בכתב

מטעם יועץ הבטיחות

10.בבריכה תותקן מערכת המשמשת לסינון וחיטוי באופן שאינה גורמת למפגעים בריאותיים

או סביבתיים. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת .

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>11. הוראות פרק זה לא יחולו על בריכת זרמים (סחף) ובלבד שגודלה לא יעלה על 6 מ"ר.</p> <p>ט. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית.</p> <p>י. מבני עזר חקלאיים:</p> <p>הקמת מבני עזר חקלאיים תהיה בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>י"א. פעילות לא חקלאית (פל"ח) בהתאם לתכנית פל"ח המועצתית.</p> <p>י"ב. זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ סעיף 5.</p>	



קרקע חקלאית	4.2
<p>שימושים</p> <p>מבנים לחקלאות בלבד.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>גובה המבנים/סככות יהיה ע"פ אישור משרד החקלאות.</p> <p>מבנים חקלאיים קשיחים יתוכננו ויוגשו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות.</p> <p>תותר בניית מבנה חקלאי בלבד בקו 0 בין המגורים לחקלאי.</p>	4.2.2
	א



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)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3)	3 (2)	21	630	150 (1)	480	3000	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1			20	600	600	(5) 600	3000	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1				500		(6) 500	3000	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	1	6						9234	קרקע חקלאית	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מיועדים לממדיים חניית מקורות ומחסנים ביתיים/כלי גינה.

(2) לא כולל יחידת סמך, יח"ד הורים בשטח של עד 55 מ"ר ברוטו.

(3) 9.00 מ' לגג רעפים, 8.00 מ' לגג שטוח (כולל גובה מעקות).

(4) קוי בנין: כמסומן בתשריט. מבנים קיימים החורגים מקווי הבניה שנקבעו בתכנית ימשיכו להתקיים בחריגה מהם, ככל שיתקבל להם היתרי בניה. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניה הקבועים בתכנית.

(5) מבנים חקלאיים בלבד, כהגדרתם ע"י משרד החקלאות.

(6) בהתאם להוראות תכנית מס' 633-0415778 (פלי"ח).

(7) קוי בנין: כמסומן בתשריט, לרבות קו בנין 0,0 בהסכמת שכן למבנים חקלאיים בלבד, ו/או 0,0 בגובל שבין ייעוד מגורים בישוב כפרי לבין הקרקע החקלאית של אותה נחלה.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בנינו ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.
7. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 8- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת מבנים המסומנים כ"מבנה להריסה" בתשריט התכנית. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.
- 9- חו"ד אקוסטית ויועץ בטיחות לבניית בריכה פרטית - תנאי לדיון בבקשה להיתר.
- 10- הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים מחוץ לתכנית.



6.2

תשתיות

- 1- תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- 2- א. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, לתחנה אזורית במושב ברכיה ומשם למט"ש אשקלון.
ב. הוספת יח"ד שלישית בנחלה בתכנית זו, אין בה כדי להשפיע על מערכת תשתיות הביוב המושבית (ראה נספח לתכנית).
- 3- תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24