

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-1139641

מנגנון פיצולים בנחלות- נתיב העשרה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005256818/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על הנחלות בתחום מושב נתיב העשרה.
מטרת תכנית זו הינה תוספת מנגנון פיצול מגרשים מנחלה בהתאם למדיניות מנהל התכנון, ללא שינוי זכויות הבניה המאושרות בתכנית 633-0742205.
תכנית זו מטמיעה מנגנון המאפשר מימוש בניה למגורים בנחלות (ע"י הפרדת מגרש מנחלה) לפי קצב הביקושים לאורך הזמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה. מנגנון זה מתבסס על קביעת הוראות וזכויות בנייה לכל נחלה במצב מימוש מירבי, כשהמימוש מותנה בהכנת תכנית בינוי בסמכות מקומית ובאמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מנגנון פיצולים בנחלות- נתיב העשרה

633-1139641

מספר התכנית

177.775 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 חוף אשקלון

156484 קואורדינאטה X

609014 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב נתיב העשרה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: נתיב העשרה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נתיב העשרה

שכונה נתיב העשרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1777	מוסדר	חלק		23

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>228 /03 /6</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 228/03/6. הוראות תכנית 228/03/6 תחולנה על תכנית זו.	2788	1037		18/02/1982
<u>2 /228 /03 /6</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /228 /03 /6 ממשיכות לחול.	6017	465		04/11/2009
<u>3 /228 /03 /6</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 3 /228 /03 /6. הוראות תכנית 3 /228 /03 /6 תחולנה על תכנית זו.	6709	1941		05/12/2013
<u>633-0156638</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 633-0156638. הוראות תכנית 633-0156638 תחולנה על תכנית זו.	7223	4216		07/03/2016
<u>633-0742205</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 633-0742205. הוראות תכנית 633-0742205 תחולנה על תכנית זו.	10996			22/12/2022



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 54 11/09/2022	איתי זהבי	11/09/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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
מורשי חתימות	אחר	איתן בוצר			נתיב העשרה	נתיב העשרה		052-6947238		
מורשי חתימות	אחר	ניר גיל			נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821		
מורשי חתימות	אחר	איתי לוי			נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821		
מורשי חתימות	אחר	שמעון סהר			נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821		
מורשי חתימות	אחר	רויטל פולד			נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821		
מורשי חתימות	אחר	הילה פנלון			נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821		
	אחר			מושב נתיב העשרה	נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821	08-6891821	netiv10info@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי				נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821	08-6891821	netiv10info@gmail.com

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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
גאודט	מהנדס	יואב קולר	910	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726		yoav@kav-medida.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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.

מונח	הגדרת מונח
חלקה א'	שטח המיועד למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי.
חלקת מגורים בחלקה א'	שטח מתוך חלקה א', המיועד למגורים וכן לפעילות תעסוקתית של בעל הנחלה
מגורים בישוב כפרי	ייעוד הקרקע של חלקת המגורים בחלקה א'. יעוד זה מוגדר בתכניות מפורטות המאושרות למושבים בשמות כגון: "מגורים בישוב חקלאי", "שטח משלים לאזור מגורים בישוב חקלאי", "אזור מגורים בנוי כפרי", "אזור מגורים בנחלה" או "מגורים ומבני משק בישוב חקלאי".
תשריט חלוקה	יש לראות ביעוד "מגורים בישוב כפרי" כאילו הוא מתייחס לכל אחד מיעודים אלו.
	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות), בחוק התכנון והבנייה על תיקונו.

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**

הטמעת מנגנון פיצולים בנחלות, ללא שינוי זכויות הבניה המאושרות בתכנית התקפות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מנגנון לפיצול מגרש מגורים מנחלה בחלקות א במושב.
- קביעת הנחיות מגבלות ותנאים לפיצול מגרש מגורים מנחלה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 10, 107 - 100, 11 - 16, 2, 22 - 26, 3, 4, 42, 43, 45 - 49, 5, 50 - 59, 6, 60 - 67, 7, 76 - 79, 8, 80 - 85, 9, 90 - 99	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 10, 107 - 100, 11 - 16, 2, 22 - 26, 3, 4, 42, 43, 45 - 49, 5, 50 - 59, 6, 60 - 67, 7, 76 - 79, 8, 80 - 85, 9, 90 - 99

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

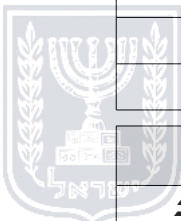
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	177,775.69	100
סה"כ	177,775.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	177,775.69	100
סה"כ	177,775.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח חלקת המגורים בחלקה א' בנחלה החקלאית אשר נקבעה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בתכניות מפורטות המאושרות בישוב, בהיקף של עד 350 מ"ר המפוצל ולא פחות מ-250 מ"ר. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי". המגרשים המפוצלים יישארו אף הם ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ויותר בהם שימוש למגורים בלבד.</p> <p>במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש גדול מ-350 מ"ר, אך לא יותר מ-700 מ"ר וזאת באישור הועדה המקומית, אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מ"ר.</p> <p>סטייה מהוראה לעניין גודל המגרש המרבי תהווה סטייה ניכרת. במגרשים המפוצלים יחולו כל הוראות הבינוי (גובה, תכנית, מס' קומות וכדו') החלות על חלקות המגורים בחלקות א' בנחלות החקלאיות אשר נקבעו ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בתכניות המפורטות המאושרות בישוב.</p> <p>גבולות המגרש המפוצל יהיו רגולאריים, ככל הניתן.</p> <p>2. זכויות הבנייה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בתכניות המפורטות המאושרות בישוב.</p> <p>3. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ויכול שישמש למעבר תשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.</p> <p>המגרש המפוצל יתוכנן, ככל האפשר, בקרבה לתשתיות ציבוריות.</p> <p>4. דרך הגישה או הזכות למעבר לכלי רכב תהיה ברוחב של 4 מטרים ובמקרים מיוחדים ברוחב של 3 מטרים על פי אישור הועדה המקומית.</p> <p>5. זכות המעבר ("זיקת ההנאה"), בתחום הנחלה, להולכי רגל, לכלי רכב ולתשתיות תת קרקעיות תירשם בלשכת רישום מקרקעין עבור המגרש המפוצל.</p> <p>6. תאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>7. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגונה ברישום המקרקעין וכן אישורה ע"י רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>8. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. כל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>9. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בתכניות המפורטות המאושרות בישוב.</p> <p>10. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם לא קיים בחלקת המגורים בית מגורים נוסף עם זכויות של 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p> <p>11. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה כקבוע בתכניות התקפות בישוב בתחום יעוד "מגורים בישוב כפרי".</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**4.1**

12. פיצול שטח מחלקת המגורים יהיה באמצעות תשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט החלוקה יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה מצבית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות תנועה והחנייה ופתרונות הניקוז והביוב. בתכנית הבינוי יסומנו צבעים שונים למגרש הגדול (יתרת חלקת המגורים בחלקה א') והמגרש המפוצל.

13. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מטרים לכל כיוון. בהינתן מצב בו המגרש המפוצל גובל בקרקע חקלאית קו הבניין האחורי יהיה כמסומן בתשריט התכנית התקפה החלה במקרקעין.

היה והמגרש המפוצל כולל בית מגורים קיים יותאמו קווי הבניין החדשים בהתאם לבניה הקיימת. היה ותא השטח פונה לכביש, קו הבניה יהיה 5 מ' לכיוון הכביש או בהתאם למסומן בתשריט התכנית התקפה החלה במקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הוראות טבלה 5:

לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות, אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי ושירות) לא יהיו מעל 250 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מאושרת 633-0742205.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>א. בשטח המגרשים ייושמו עקרונות שימור מי נגר, אשר מטרתם מניעת אובדן מי נגר, מניעת זיהום מי הנגר ע"י עצירתם במוקדי ההיווצרות וייעול מערכת המיקוז.</p> <p>ב. תובטח שמירת תכסית מזערית פנויה במגרשים של 20% למטרות חלחול, אשר תותאם לקליטת מי הנגר.</p> <p>ג. צינורות מי גשם מהגגות יכוונו לערוגות גינון בגבולות המגרש ובמרחק מיסודות המבנה.</p> <p>ד. גינון מעל משטחי בטון (מרתפים) ייעשה על גבי מצע מחוזק ביריעות איטום, תבוצע קליטת מי הנגר לצינורות והעברתם לקרקע טבעית או בור סניקה.</p> <p>ה. במידה ונדרש, ובהתאם להנחיות דו"ח הידרולוגי ודו"ח קרקע, יתוכנן בגבול מגרש בור חלחול לאגירת מי נגר וספיגתם.</p>

6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי בהליך הרישוי להגשת בקשה להיתר הבנייה עבור הקמת בית מגורים במגרש אשר פוצל משטח חלקת המגורים בחלקות א' בנחלות החקלאיות כקבוע בתכנית זו, יהיה אישור תשריט החלוקה ע"י הוועדה המקומית ורשות מקרקעי ישראל.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי לקבלת היתר הבנייה עבור הקמת בית מגורים במגרש אשר פוצל משטח חלקת המגורים בחלקות א' בנחלות החקלאיות כקבוע בתכנית זו יהיה רישום תשריט החלוקה.</p> <p>3. התנאים בהליך הרישוי להיתר עבור הקמת בית מגורים במגרש אשר פוצל משטח חלקות המגורים בחלקות א' בנחלות החקלאיות כקבוע בתכנית זו יהיו כמפורט בתכנית התקפה החלה במקרקעין.</p>

6.3	תשתיות
	<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. תעשה הפרדה בין מע' המים המיועדת לשתיה לבין שאר מע' המים לצרכים אחרים שאינם לשתיה.</p> <p>א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מים אספקת מים לשתיה לבין מערכת מים אספקת מים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, גינון, כבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ועל פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה יהיה עפ"י הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה הינו מט"ש שדרות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>לי"ר</td> <td>לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר	לי"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לי"ר	לי"ר					

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14