

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 633-0735167**

**הוספת יחד שלישית-משפ' מכלוף-בית שקמה 76**

**דרום**

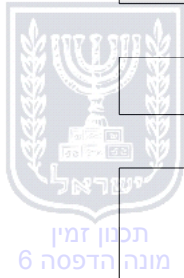
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון**

**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

תכנית זו מבקשת להסדיר את גודל חלקה א' למגורים ל-3 דונם, הוספת יח"ד שלישית בנחלה והוספת 6% שטחי בניה (האפשריים כהקלה).  
סך שטחי הבניה הכוללים מיועדים עבור 3 יחידות הדיור יחד.  
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 משמעותיות תוספת יח"ד שלישית בנחלה מפורט בנספחים המצורפים לתכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	633-0735167
-------------	-------------

שטח התכנית	8.683 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חוף אשקלון

קואורדינאטה X 163106

קואורדינאטה Y 615905

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב בית שקמה 76

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שקמה	בית שקמה	76	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2572	מוסדר	חלק	8	

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35 /1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
819 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 819 ממשיכות לחול.	1878		23/11/1972



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע	1: 1	7	01/01/2018	יוחי רעי	10: 58 04/04/2019	מסמך רקע ליחיד שלישית בחלקות א' (בנחלות)	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	26/03/2019	בנימין כהן	15: 09 26/03/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	1	04/04/2019	בנימין כהן	10: 50 04/04/2019		לא
תנועה	רקע	1: 1	5	02/10/2017	קובי וטנברג	10: 56 04/04/2019	מסמך רקע ליחיד שלישית בחלקות א' (בנחלות)	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/03/2019	בנימין כהן	15: 01 26/03/2019		לא

**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
	פרטי	יהושע מכלוף			בית שקמה	בית שקמה	76	08-6726146	08-6726146	
	פרטי	רות מכלוף			בית שקמה	בית שקמה	76	08-6726146	08-6726146	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	

**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	לזר ארטובסקי	579		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati 601.com
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920		רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	kav_eng@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יוחי רעי	35694		רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	yohi@water-engineers.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 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
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.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- התאמת שטח מגורים בנחלה בתשריט ל-3 דונם בהתאם להוראות התכנית המאושרת (ע"פ סעיף 1 62 א(א) לחוק התכנון והבניה)
- 2- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/ 35 / 1 ב.
- 3- תוספת יחידת סמך בשטח 55 מ"ר אם מתגוררים 3 דורות, לפי דרישת רמ"י, ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- 4- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 5- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- 6- שינוי קו בנין (ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה).
- 7- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר.

### 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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ביישוב חקלאי	2,018	17.27
שטח חקלאי	9,665.17	82.73
סה"כ	11,683.17	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000	25.68
קרקע חקלאית	8,683.17	74.32
סה"כ	11,683.17	100

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

- א. בניה צמודת קרקע למגורים.  
 ב. בריכת שחיה פרטית.  
 ג. מחסן/מחסנים לצרכים ביתיים.  
 ד. מבנים/סככות חקלאיים.

**4.1.2****הוראות****אדריכלות**

א

- א. תותר הקמת 3 יח"ד.  
 ב. תותר הקמת יח"ד נוספת כהגדרתה כיחידת סמך בשטח 55 מ"ר (כולל שטח הממ"ד) אם מתגוררים בנחלה 3 דורות, ע"פ הוראות ר.מ.י.  
 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'.  
 ה. תותר בניית חניה אחת מקורה לכל יח"ד.  
 מותר יהיה להקים החניה בקו בנין קידמי וצדדי עד 0"0.  
 ו. גגות המבנים יהיו רעפים או שטחים או משולב. גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.00 מ' וגובה רום גג שטוח יהיה עד 8.00 מ' כולל המעקות.  
 ז. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטחים תוסתר המערכת הסולרית.  
 ח. השימוש במבנים/סככות חקלאיים וגובהם יהיו ע"פ אישור משרד החקלאות.  
 ט. זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ סעיף 5.

**4.2****קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

- 1- גידולים חקלאיים.  
 2- הקמת חממות/סככות לגידולים חקלאיים או לגידול בעלי חיים/מבנים חקלאיים.  
 הכל ע"פ אישור משרד החקלאות וע"פ היתר בניה.

**4.2.2****הוראות****אדריכלות**

א

- גובה המבנים/סככות יהיה ע"פ אישור משרד החקלאות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי			גודל מגרש כללי
				2	(4)	3 (3)	21	630	150 (2)	480 (1)	3000	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
				1	(6)		20	600		600 (5)	3000	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
				1	(6)				(6)	(6)	8683.17		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:

קוי בנין: כמסומן בתשריט.

מבנה משק = "מבנים חקלאיים" כהגדרתם ע"י משרד החקלאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל תוספת 6% המהווים 180 מ"ר שניתן לבקש בהליך הקלה מכח התקנות.

(2) מיועדים למגורים חנויות מקורות ומחסנים ביתיים/כלי גינה.

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

(4) 9.00 מ' לגג רעפים, 8.00 מ' לגג שטוח (כולל גובה מעקות) ..

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

(6) ע"פ אישור משרד החקלאות.

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

- 1- היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו .
- 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 הוא קבלת רשיון ייעור מנציג פקיד היערות באזור (קק"ל), לעצים המופיעים הקיימים, לעניין הנחיות לשימור עצים.
- 4- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות ומילוי אדמה, על פי דרישות ת"י 413 אחר התנאי הבא :
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 5- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6- תנאי להיתר בניה הריסת מבנים המוצגים בתכנית זו טרם מסירת היתר בניה.
- 7- חו"ד אקוסטית לבניית בריכה פרטית.

**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. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי 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 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)

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

באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או

## 6.2

## חשמל

לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי 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 / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציפה 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 המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

## 6.3

## ניקוז

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.

## 6.4

## 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.  
ב. הוספת יח"ד שלישית בנחלה בתכנית זו, אין בה כדי להשפיע על מערכת תשתיות הביוב המושבת (ראה נספח לתכנית).
  - 3- תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.
  - 4- פרוגרמה יח"ד :
- א- מניתוח פוטנציאל יח"ד במושב בית שקמה עולה כי ע"פ תמ"א 35 לוח 2 מושב בית שקמה יעמוד על 350 יח"ד. בתכניות מאושרות עד היום אושרו 297 יח"ד.
- ב- הוספת יח"ד שלישית בנחלה בתכנית זו וע"פ תמ"א 35(1)(ב') סעיף 8.1 לא תופחת הוספת יח"ד שלישית מלוח 2 בתמ"א.
- ג- מבני ציבור : כיום מבני הציבור במושב יעמוד על וכן בנייני ציבור בצביון דתי כגון בתי כנסת נותנים מענה מלא לצרכים הקיימים היום וגם העתידיים לאחר הוספת יח"ד שלישית בתכנית זו.

## 6.5

## כתב שיפוי

מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו, ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

## 6.6

## דרכים תנועה ו/או חניה

- 1-החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
- 2-הוספת יח"ד שלישית בנחלה בתכנית זו, אין בה כדי להשפיע על כושר הנשיאה של מערכת הדרכים החיצונית המובילה למושב והפנימית במושב (ראה נספח לתכנית).

## 6.7

## היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



6.7	היטל השבחה
	<p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנים ע"פ תשריט מוצע והסדרת מבנים קיימית בהיתר.	
2	הגשת בקשה להיתר ליחיד שלישית.	

### 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.

