

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0883298

משק 18 בית שקמה

מחוז

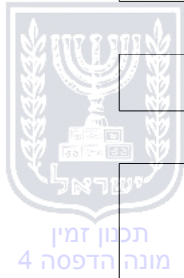
דרום

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

התכנית עוסקת במשק 18 במשב בית שקמה ומבקשת להסדיר את הדברים הבאים:

1. קו גבול מגורים בנחלה ל-2.5 דוני
2. הוספת יחידת דיור שלישית בנחלה בהתאם להוראות תמ"א 35 1 ב'
3. שינוי קו בניין קידמי להסדרת מבנה קיים

התכנית כוללת הוראות לחלוקת מגרשים
ניתוח משמעות הוספת יחיד 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
משק 18 בית שקמה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	505-0883298
-------------	-------------

שטח התכנית	11.836 דונם	1.2
------------	-------------	-----

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

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
קואורדינאטה X	162072
קואורדינאטה Y	616196

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

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בית שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2571	מוסדר	חלק	24	28

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
127 /03 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /127. הוראות תכנית 6 /03 /127 תחולנה על תכנית זו.	1878	545	23/11/1972
819 / ד	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד /819. הוראות תכנית ד /819 תחולנה על תכנית זו.	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				אסתי איפרגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אסתי איפרגן		תשריט מצב מוצע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	אלברט רווח		חוף אשקלון	בית שקמה	(1)	18	050-5260176		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משב בית שקמה משק 18.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלברט רווח		חוף אשקלון	בית שקמה	(1)	18	050-5260176		st28arc@gmail.com

(1) כתובת: במשב בית שקמה משק 18.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלברט רווח			בית שקמה	(1)	18	050-5260176		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה-ר.מ.י

(1) כתובת: בית שקמה משק 18.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה אדריכלות ועיצוב פנים	עורך ראשי	אסתי איפרגן	48248/ה		אשקלון	(1)	1	050-7948647		st28arc@gmail.com
	מודד	בן נתן דרור	594	נתי מדידות	אשקלון	(2)		08-6724414	08-6724416	
תנועה	יועץ תחבורה	קובי וטרברג	000000000		רעננה	(3)	48	09-7450096		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ביוב	יועץ תשתיות	עמוס רון	000000000		רמת גן	(4)	22	03-6770494		

(1) כתובת: רחוב שבילי חודשי השנה 1/8 אשקלון.

(2) כתובת: חנות במרכז מסחרי נווה הדרים רחוב אייר 6.

(3) כתובת: בר אילן 48 רעננה.

(4) כתובת: רח' מוריה 22 רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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+שירות) וממ"ד בצמידות ליחידת דיור אחת באותה מבנה המהווה יחידת דיור קטנה בישוב כפרי לעניין נתונים עקרים בתכנית ומכונה יחידת הורים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 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-2.5 דוני' בהתאם להוראות התכנית המאושרת
2. הוספת יח' דיור שלישית ע"פ הוראות תכנית תמ"א 35/1 ב
3. תוספת 6% זכויות בניה
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים לקבלת היתר בניה-
5. קביעת הוראות ליח' דיור (יח' הורים) עד 55 מ"ר-

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	24A	להריסה
קרקע חקלאית	24B	להריסה
דרך מאושרת	24C	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	
דרך מאושרת	24C	להריסה
מגורים בישוב כפרי	24A	להריסה
דרך מאושרת	24C	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	508.86	4.10
מגורים בישוב כפרי	2,484.31	19.99
קרקע חקלאית	9,431.76	75.91
סה"כ	12,424.93	100

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

- א. בניה צמודה קרקע למגורים
 ב. בנית בריכה פרטית
 ג. אחסנה-לצרכים ביתיים
 ד. מבנים/סככות לחקלאות

4.1.2**הוראות**

א

אדריכלות

- א. תותר הקמת 3 יח' דיור
 ב. תותר הקמת יח' סמך-(יח' הורים נוספת) בשטח של 55 מ"ר לבן ממשיך דור שלישי וע"פ הנחיות ר.מ.י התקפה לאותה העת ולפי תכנית מתאר 234/02/6
 ג. מרחק בין יח' דיור לא יעלה על 5 מ' או יח' צמודות עם קיר משותף
 ד. מבנה עזר-מחסנים לשימושים ביתיים עד גובה פנימי של 2.25 מ' קוי בניין קדמי וצידי 0
 ה. חניה מקורה בודדת או כפולה מקס' 2 חניות ליח' אחת עד גובה פנימי 2.25 מ' קוי בניין צידי וקדמי 0
 ו. גגות המבנים יכולים להיות רעפים, שטוחים או משולבים עג גובה של 9.50 מ' לרכס עליון ברעפים ועד 8.50 מ' למעקה הגג שטוח
 לא כולל מסתור דוד
 ז. דוד שמש ומזגנים יהיו במסתור על גג שטוח ובתוך הרעפים בגג רעפים-קולט השמש יהיה חיצוני ומפנה לדרום ככל שיהיה
 ח. מבנים/סככות חקלאיים יאושרו ע"פ הנחיות משרד החקלאות
 ט. זכויות ומגבלות בניה מפורטות בטבלה מס 5

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

- א. גידולים חקלאיים
 ב. הקמת סככות/חממות לגידולים חקלאיים הקמת מבנים לגידול בע"ח בהתאם וע"פ חוק משרד החקלאות

4.2.2**הוראות**

א

אדריכלות

- גובה וסה"כ שטח המבנים בהתאם ובהוראת משרד החקלאות

4.3**דרך מאושרת****4.3.1****שימושים****4.3.2****הוראות**

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(2) 5		(2) 2.5	(2) 2.5						(1) 600	2500	24A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(2) 5	(2) 5	(2) 2.5	(2) 2.5	2		(6) 3		(5) 150	(4) 480	(3) 2500	24A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
					(7)	(7)			(7)		24B	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

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין כמסומן בתשריט למעט מבנים קיימים
מבנה משק כהגדרתם מבנים חקלאיים במשרד החקלאות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבנים חקלאיים בלבד כהגדרתם במשרד החקלאות.
- (2) מבנים הקיימים ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן קוי בניין ישארו ע"פ תכנית 172/03/6 כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים יהיו בהתאם להוראות 172/03/6.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (4) ע"פ הוראת יוע"מ מכל שטח הנחלה.
- (5) מיועד לממ"דים, חניות מקורות ומחסנים ביתיים, סככות פתוחות או מקורות.
- (6) לא כולל יח' סמך(נח) הורים עד 55 מ"ר).
- (7) ע"פ אישור משרד החקלאות.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף לעת מתן ההיתר בניה
6.2	חשמל
	<p>א-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, קוי חשמל עליים אוו תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים</p> <p>ב-בשטחים בנויים תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך . במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה , רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים , בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל</p> <p>ג-שנאי ימוקם במבנה ניפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד-איסור בניה מיתחת לקוי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מיתחת לקוי חשמל עליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל תוך הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו ומרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>2.25 מ'-----\-----2 מ'-----\-----קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>5.60 מ'-----\-----5 מ'-----\-----קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ'-----\-----9.50 מ'-----\-----קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ'-----\-----קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון ועל-עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל ע"מ לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים בתכנית מתאר המתירה הקמה של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת כל עבודות הבניה וחפירה יבדוק המבצעה את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודה כל שהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של לפחות 0.50 מ' מקו חשמל תת קרקעי מתח/מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן 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</p> <p>על אף האמור לעל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים -קוי מתח עליון יחולו בוראות התכנית מתאר זו</p>
6.3	ניקוז
	יש להשאיר עד 25% תכסית קרקע לקליטת מי נגר לחילחול מי תהום והתכנית תאושר ע"י

6.3

ניקוז

מהנדס הוועדה

6.4

פיתוח סביבתי

ניתוח משמעויות מהוספת יח' שלישית

1-ביוב-הוספת יח"ד שלישית אחת בנחלה בתכנית זו אין בה כדי להשפיע על מערכת תשתיות הביוב המושבית. (ראה נספח לתכנית)

2-תנועה-הוספת יח"ד שלישית אחת בנחלה בתכנית זו אין בה כדי להשפיע על כושר הנשיאה של מערכת הדרכים החיצונית המובילה למושב ומער' הדרכים הפנימית במושב בית שקמה (ראה נספח לתכנית)

3-פרוגרמה יח"ד-מניתוח פוטנציאל יחידת דיור במושב בית שקמה עולה כי עפ"י תמ"א 35 לוח 2 מושב בית שקמה יעמוד על 350 יח"ד. בתכניות מאושרות עד היום אושרו 308 יחידות דיור. פער של 42 יחידות דיור

הוספת יחידה שלישית בנחלה בתכנית זו עפ"י תמ"א 35/1 סעיף 8.1 לא תופחת מלוח 2 בתמ"א.

4-מבני ציבור-כיום מבני הציבור במושב בית שקמה נותנים מענה מלא לצרכים הקיימים היום.

מבני ציבור בצביון דתי כגון בתי כנסת, מקוואות נותנים מענה מלא

בתחום החינוך לילדי הגנים מענה מלא ללא פערים בגנים קיימים במושב

ילדי בתי הספר היסודי מופנים לבתי הספר היסודי "ניצן" שבקיבוץ ניצנים ובי"ס מורשה במושב ברכיה, "חופים" ביד מרדכי ותיכון "שקמה" ביד מרדכי אין פערים

חוגים א-פורמלים מקבלים מענה מפעילות מתנ"ס קהילתי במועצה ובעיר אשקלון

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו

2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה

3. תנאי להוצאת היתר בניה הוא קבלת רשיון יעור מנציג פקיד היערות באזור (קק"ל) לעצים הקיימים בשטח רק במידה ויש בניה אשר פוגעת בעצים בגירים או צמודה לה

4. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר ניבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידות של המבנה הקיים+התוספת המבוקשת בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות הת"י 2413 (הנחיות להערכת מבנים קיימים ברעידות אדמה) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה

5. תנאי למתן היתר בניה -פיקוד העורף לפתרונות מיגון ע"פ דרישה לכל יח' דיור

6. תנאי למתן היתר לבריכה פרטית המצאת ח"וד אקוסטית לעניין בריכה פרטית

7.תנאי להיתר בניה הריסת מבנים המוצגים להריסה לרבות חומה בחזית קדמית



6.6	תשתיות
	<p>1. תשתיות מים יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת</p> <p>2. תשתיות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת עירונית הקיימת</p> <p>3. תשתיות תקשורת, טלפון, טלוויזיה-כבלים וכ' יתואמו ויחברו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי</p>

6.7	כתב שיפוי
	<p>מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>

6.8	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</p> <p>ב. לא יוצאו היתרי בניה במקרקעין טרם שולמו היטלי השבחה המגיעים באותה שעה בשל אותן מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראה בחוק</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	הגשת בקשה להיתר בניה להסדרת המבנים הקיימים	מייד עם אישור תכנית זו

7.2	מימוש התכנית
	מייד עם אישור תכנית זו

