

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0232488

מושב שתולים

דרום

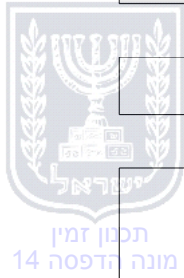
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

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

לאור מספר רב של מוקדים ברחבי המושב שבהם נתגלו אי-התאמות בין המצב הפיזי הקיים בשטח לבין הגבולות הרשומים כפי שנקבעו על-ידי מנהל מקרקעי ישראל והמרכז למשבצות חקלאיות, יזם ועד המושב הגשת תב"ע זו במטרה להסדיר ולפתור את מרבית הבעיות שנתגלו. עם אישור התב"ע ימשיך ויפעל המושב וידאג לביצוע תכנית לצרכי רישום ורישומה בטאבו. ההחלטה על המהלך נתאשרה בהצבעה באסיפה כללית שנערכה ושבמהלכה הוסבר לכל החברים על המהלך המתוכנן.

במסגרת התהליך ביצע משרד המדידות גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ סדרת מדידות מפורטות בכל המוקדים המבוקשים והציגם לוועד על-גבי מיפוי פוטוגרמטרי עדכני וברקע הגבולות הרשומים כשהם מוצגים באופן מדויק (אנליטי ע"ס נתוני המרכז למיפוי ישראל). ועד המושב זימן את כל חבריו לשיבות מרתוניות במזכירות בנוכחות המודד ברני גטניו ונציגי הוועד ובישיבות הוצגו הממצאים, לובנו הבעיות והוגשו הצעות לפתרון. התב"ע מציגה אך ורק את השינויים שהושגו בהסכמה בין החברים המעורבים.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב שתולים
------------------------	-----------	-------------

מספר התכנית	616-0232488
-------------	-------------

שטח התכנית	441.370 דונם
------------	--------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1
---------------	--------------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
------------------	---

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

באר טוביה

קואורדינאטה X

169696

קואורדינאטה Y

631747

1.5.2 תיאור מקום

מושב שתולים, בתחום המועצה האזורית באר טוביה, ע"פ הגבולות המסומנים בתוכנית בתוך הקו הכחול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות:

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2511	מוסדר	חלק	2-4, 12-14, 21-22	18
2512	מוסדר	חלק	11, 13, 32	30-31, 38
2513	מוסדר	חלק	11-12, 24, 47	
2514	מוסדר	חלק	6, 10-11, 24-25	
2515	מוסדר	חלק	23-24, 34-35, 42-43, 47	

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

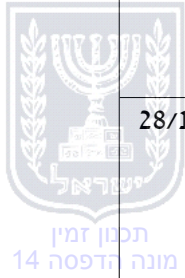
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
1 / 123 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 123 / 1 ממשיכות לחול.	2499	624	28/12/1978
3 / 123 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 123 / 3 ממשיכות לחול.	4352	583	16/11/1995
7 / 123 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 123 / 7 ממשיכות לחול.	5744	768	27/11/2007
696 / ד	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 696. הוראות תכנית ד / 696 תחולנה על תכנית זו.	1655	2786	27/08/1970



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				עודד בארי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			עודד בארי		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-7	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		עודד בארי		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	28/11/2017	ברני גטניו	28/11/2017		לא
טבלת שטחים	רקע		1	28/11/2017	ברני גטניו	28/11/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 2500		10/06/2014	ברני גטניו	28/11/2017		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מושב שתולים	פרטי	מושב שתולים מושב שתולים		מושב שתולים	שתולים	(1)		08-8640576	08-8640576	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שתולים, מיקוד 79280.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מושב שתולים מושב שתולים		מושב שתולים	שתולים	(1)		08-8640576	08-8640576	
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(2)	6	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: מושב שתולים, מיקוד 79280.

(2) כתובת: יפו 6 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	עורך ראשי	עודד בארי	5484671	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	odedb@data map.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	(1)	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com

(1) כתובת: רח' הירקון 67, בני ברק מיקוד 51206.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

תיקונים בגבולות המשקים ללא שינוי בסך יעודי הקרקע עפ"י סעיף 62א (א) (1).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף ג' סימן ז' עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק.

ב. תיקון גבול בין משקים 2 ל-3 ללא שינוי בשטחי המגורים בכל נחלה (הגדלה מס' 7).

ג. תיקון גבול בין חלקה א' לחלקה ב' של משק 10 ללא שינוי בשטחי החלקות (הגדלה מס' 6).

ד. שינוי גבול המגורים במשק 10 ללא שינוי בשטח המגורים (הגדלה מס' 6).

ה. שינוי מיקום המגרש הציבורי למקלט בתחום משק 18 ללא שינוי בשטחו של המגרש הציבורי וללא שינוי בשטח המגורים של משק 18 (הגדלה מס' 5).

ו. תיקון גבול בין חלקה א' לחלקה ב' של משק 25 ללא שינוי בשטח החלקה וללא שינוי שטח המגורים בחלקה (הגדלה מס' 1).

ז. תיקון גבול בין משק 25 למגרש מגורים 150 ללא שינוי בשטחי המגרשים (הגדלה מס' 1).

ח. תיקון גבולות משקים 27, 29, 31 ושטחי המגורים בתחומי משקים אלו ללא שינוי בשטחי החלקות וללא שינוי בשטחי המגורים בכל נחלה (הגדלה מס' 2).

ט. הרחבת דרך קיימת (תאי שטח 503-500, 509) (הגדלה מס' 2).

י. תיקון מיקום מגרש למקלט ציבורי בתחום משק 31 ללא שינוי בשטח המגרש הציבורי וללא שינוי בשטח המגורים של משק 31 (הגדלה מס' 2).

יא. תיקון מיקום מגרש ציבורי למקלט בתחום משק 44 ללא שינוי בשטח המגרש הציבורי וללא שינוי בשטח המגורים במשק 44 (הגדלה מס' 3).

יב. תיקון גבול בין משקים 48, 49 ללא שינוי בשטח המגורים בכל אחד מן המשקים (הגדלה מס' 4).

יג. תיקון גבול בין משקים 74, 75 ללא שינוי בשטחי החלקות וללא שינוי בשטחי המגורים בכל אחד מן המשקים (הגדלה מס' 6).

יד. תיקון גבול בין משקים 80, 81 ללא שינוי בשטחי החלקות וללא שינוי בשטחי המגורים בכל משק (הגדלה מס' 5).

טו. תיקון מיקום מגרש ציבורי למקלט בתחום משק 80 ללא שינוי בשטח המגרש הציבורי (הגדלה מס' 5).

טז. תיקון מיקום מגרש ציבורי למקלט בתחום משק 85 ללא שינוי בשטח המגרש הציבורי (הגדלה מס' 2).

יז. תיקון גבול בין משקים 99, 100 ללא שינוי בשטחי החלקות וללא שינוי בשטחי המגורים בכל משק (הגדלה מס' 4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	441.37
------------------	--------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	61,269		61,269		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	403 - 400
דרך מוצעת	509 - 500
מבנים ומוסדות ציבור	204 - 200
מגורים א'	150
מגורים בישוב כפרי	2A, 3A, 10A, 18A, 25A, 27A, 29A, 31A, 44A, 48A, 49A, 74A, 75A, 80A, 81A, 85A, 99A, 100A
נחל/ תעלה/מאגר מים	450
קרקע חקלאית	2B, 3B, 10B, 10C, 18B, 25B, 27B, 29B, 31B, 44B, 48B, 49B, 74B, 75B, 80B, 81B, 85B, 99B, 100B, 300 - 303
שטח ציבורי פתוח	252, 251

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	402
בלוק ביטול	דרך מוצעת	503
בלוק ביטול	מגורים א'	150
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	2A, 10A, 25A, 29A, 49A, 74A, 80A, 81A, 100A
בלוק ביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	450
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	2B, 10C, 29B, 31B, 49B, 75B, 99B, 300, 303
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	251
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	403 - 400
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	204
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	2A, 27A, 29A, 31A, 80A, 81A
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	2B, 29B, 31B, 300
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	252, 251

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,943	1.12
מבנים ומוסדות ציבור	821	0.19
מגורים א'	500	0.11
מגורים בישוב כפרי	60,769	13.77
נחל/תעלה/מאגר מים	1,922	0.44
קרקע חקלאית	369,173	83.64
שטח ציבורי פתוח	3,242	0.74
סה"כ	441,370	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,903.35	0.66
דרך מוצעת	2,023.34	0.46
מבנים ומוסדות ציבור	820.74	0.19
מגורים א'	505.94	0.11
מגורים בישוב כפרי	60,785.87	13.75
נחל/ תעלה/מאגר מים	1,924.86	0.44
קרקע חקלאית	369,872.73	83.67
שטח ציבורי פתוח	3,241.75	0.73
סה"כ	442,078.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

עפ"י הוראות התכניות התקפות.

4.1.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

4.2**מגורים בישוב כפרי****4.2.1****שימושים**

עפ"י הוראות התכניות התקפות.

4.2.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

ב**קווי בנין**

קווי בניין - יהיו בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5 להוראות תכנית זו ובהתאם למסומן בתשריט. מבנים אשר נבנו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו, החורגים מקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, ישארו בתקפם. כל בנייה נוספת במבנים אלו תותאם לקווי הבניין.

4.3**מבנים ומוסדות ציבור****4.3.1****שימושים**

עפ"י הוראות התכניות התקפות.

4.3.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

4.4**קרקע חקלאית****4.4.1****שימושים**

עפ"י הוראות התכניות התקפות.

4.4.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

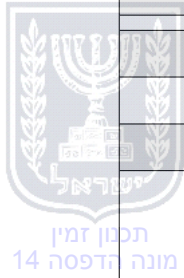
בהתאם להוראות התכניות התקפות.

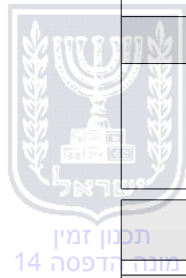
4.5**שטח ציבורי פתוח****4.5.1****שימושים**

עפ"י הוראות התכניות התקפות.

4.5.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

בהתאם להוראות התכניות התקפות.





4.6	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.6.1	שימושים
	עפ"י הוראות התכניות התקפות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם להוראות התכניות התקפות.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	עפ"י הוראות התכניות התקפות.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם להוראות התכניות התקפות.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	עפ"י הוראות התכניות התקפות.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם להוראות התכניות התקפות.



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)	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						(1)		מבנים ומוסדות ציבור
										(1)		מגורים א'
										(2)		מגורים בישוב כפרי
										(1)		קרקע חקלאית
												שטח ציבורי פתוח

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:

עפ"י תכניות תקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות תקפות..

(2) עפ"י תכניות תקפות..

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות ו/או רישום**

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה".

6.2 זיקת הנאה

בכל המקומות בתשריט שמסומן תיחום בקו מקווקו בצבע סגול בסמיכות לגבול בין נחלות, הוא משמש כאזור המאפשר זכות מעבר של כל אחד משני החברים ו/או מי מטעמם שמשקיהם סמוכים זה לזה. זכות מעבר זו תירשם בטאבו ככל שיתאפשר, על-ידי שני הצדדים, כזיקת הנאה חדדית, כלומר: לכל חבר תהיה זכות מעבר בחלק מאותו תחום הממוקם בתחום המשק של שכנו.

6.3 כתב שיפוי

יזמי התכנית ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ובניה "באר טוביה" בגין כל תביעה או תשלום או דמי נזק או הוצאות שתדרש הוועדה לשלם לכל גורם שהוא עקב שינוי התכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965.

6.4 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

**טבלת שטחים:**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
13.77	60.769	מגורים בישוב כפרי		13.77	60.769	מגורים בישוב כפרי
0.11	0.500	מגורים א'		0.11	0.500	מגורים א'
0.19	0.821	מבנים ומוסדות ציבור		0.19	0.821	מבנים ומוסדות ציבור
83.64	369.173	קרקע חקלאית		83.64	369.173	קרקע חקלאית
0.73	3.242	שטח ציבורי פתוח		0.73	3.242	שטח ציבורי פתוח
0.43	1.922	נחל/תעלה/מאגר מים		0.43	1.922	נחל/תעלה/מאגר מים
0.67	2.915	דרך מאושרת		1.13	4.943	דרך מאושרת
0.46	2.028	דרך מוצעת				דרך מוצעת
100.00	441.370	סה"כ		100.00	441.370	סה"כ

