

**עמוד השעה של הוראות התוכנית**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

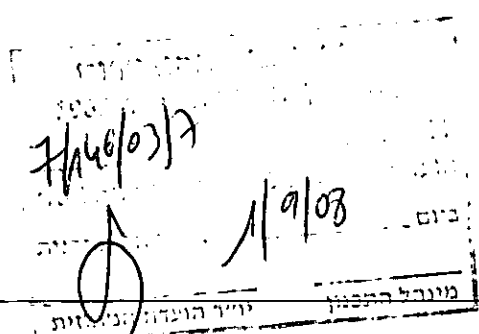
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 7/146/03/7

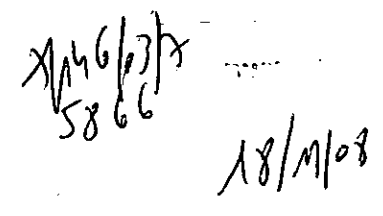
מגרש מס' 220 במושב גילת

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
סוג תוכנית	מפורטת

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

	
---	--

--	--

	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת :  
תוספת זכויות בניה וניצול כל זכויות הבניה בקומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת (מרתף).  
לשם כך :  
1. התכנית מגדילה את תכסית המרבית  
2. משנה נקודתית קווי בניה  
3. מגדילה זכויות בניה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית	מגרש מס' 220 במושב גילת
1.2 שטח התוכנית	791 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב מתן תוקף
מספר מהדורה	1
תאריך עדכון	ספטמבר 2008
1.4 סיווג התוכנית	תכנית מפורטת
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 מרחב תכנון מקומי	שמעונים
קואורדינטה Y	581800
קואורדינטה X	166365
1.5.2 תיאור מקום	מגרש מגורים במערב מושב גילת
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	מ.א. מרחבים
רשות מקומית	חלק מתחום הרשות
התייחסות לתחום הרשות	מושב גילת
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב
שכונה	אתר א'
רחוב	ל"ר
מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100242/2	מוסדר	חלק מהגוש	27	8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
220	140/במ/7
6	5/146/03/7 (תרש"צ 64/736/2)

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5/11/92	4054	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכניות המאושרות נשארות בתוקף	שינוי וכפיפות	140/במ/7

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאישור
הוראות תוכנית	מחייב	15		ל"ר	ספטמבר 2008	יהודה ליכט		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	1	ל"ר	ספטמבר 2008	יהודה ליכט		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התוכנית**

מגיש התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה
מגיש התוכנית	ל"ר	בני קלאיין	58827866		ל"ר .	מושב גילת		0507-608086		דוא"ל	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	ל"ר	בני קלאיין	58827866	מ.מ.ג.	התקווה 4 בי"ש		0507-608086		

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

עורך תאישור	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך תאישור	אדריכל	יהודה ליכט	06440477-5	38691	ל"ר .	רחבת פתח 2/24 בי"ש	077-7501215	0544-563900	08-6482022	lichtarc@bezequnl.net
מורד	מורד	משה שטרקית	7997325	455	ל"ר	שרי רגר 153 בי"ש	08-6492994		08-6496677	strimm@012.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינויים במגרש 220 בדבר זכויות בניה, תכסית מרבית וקווי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הוספת קומת מרתף וביטול קומה א'
- הגדלת התכסית מרבית מ- 120 מ"ר ל- 185 מ"ר פלוס 30 מ"ר חניה מקורה.
- הגדלת זכויות בניה עיקרית מ- 100 מ"ר ל- 185 מ"ר
- שינוי נקודתי של קווי בניה קדמי, אחורי וצדדי עפ"י המסומן בתשריט.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.791	שטח התוכנית – דונם
	1	1	0	1	מגורים – מספר יח"ד
		185	85	100	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	220	
דרך מאושרת	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>יעוד מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>בית מגורים חד-משפחתי צמוד קרקע</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	2 מקומות חניה בקו בניין 0.00 קדמי וצדדי בגובה פנים מרבי עד 2.20 מטר וניקוז הגג לכוון המגרש. יותר קירווי החניה מחומר קל הניתן לפירוק.
<b>ב.</b>	מרתף: גובה המרתף לא יעלה מעל 2.20 מטר וייבלוט מעל הקרקע טבעי לא יותר מ- 70 סמ' קווי בניה של המרתף לא יחרגו מקווי בניה עיליים.
<b>ג.</b>	קווי בניה לפי מסומן בתשריט

<b>4.2</b>	<b>יעוד דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>דרך ציבורית מיועד לתנועת כלי רכב והנחת קווי תשתית</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות: רוחב הדרך וקו בניין לפי מסומן בתשריט</b>

### 5.1 טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מאושר

יעוד	שטח מגרש מיינמאלי במ"ר	מס' יחיד מגרש במגרש	שטח לבניה			מס' קומות	קווי בניין	קווי בניין אחר
			עיקרי	תלפי	שטח			
מגורים א' / מגורים א'	500	1	ק"ק	שטח	20	2	(1)	3 או * 0
			שטח	180	200 מ"ר			

הערה: חישוב השטחים ואחוזי בניה יבוצעו בהתאם לחקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב 1992  
 \* בתנאי קיר אטום : קיר משותף לשתי יחיד צמודות נעל קו בניין 0.0 במגרשים הגובלים וצמודים זה לזה.

### 5.2 טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

אחוזי	מספר יחיד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)	קווי בניין צדדי-שמאלי
				מספר קומות	מספר קומות		
49.06	1	1.72	8.50 גג רעפים 7.00 גג שטוח	1	1	1	1

\* (כולל 2 מקומות חניה מקורה) ק.ב. 0.0 קדמי וצדדי



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
היתר בניה יוצא ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.	

<b>6.2 חניה</b>	
החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	

<b>6.3 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

**6.4 הפקעות לצורכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.5 הנחיות כלליות לתשתית**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.  
חשמל:

הוראות בניין ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מחיל חיצוני	מרחק מציד הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

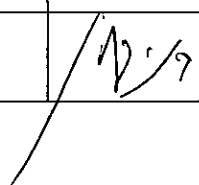
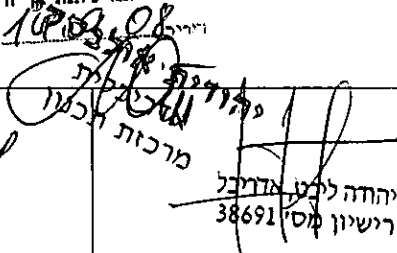
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע :**

ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית:**

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			58827866	בני קלאין	בעלי עניין בקרקע
	<p>כ"ו ל"ג תש"ס הודעה על הקמת החברה, בתנאי שזו תהיה חברה בע"מ. שם החברה יהיה "חברת התכנון המוסכמת".</p> <p>כל זכות ליחוס החברה או לכל בעל ענין אחר בשם החברה כל עוד לא הוקמה חברה ונחתם ייחוס החברה מ"ש בגינו, והיו החיובים או באה במקום דאכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.</p> <p>לכ"ו תש"ס חסד משהר בזה כי אם נסעה או יעשה עי ד"ר חסד בנין חסד משהר, ייחוס החברה ל"ר החברה ע" החברה הכרה או הודאה בעיני חסד משהר ו/או ייחוס על זכותו לבטל בגלל הפרתו ז"ר או שרבי מ"ש על שני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכויות אחרת הצמודות לנו מכה חסד משהר ועפ"י כל דין שכן החיובים ניתנת ע" רשם מנקודת מבט החברות. מינהל מקרקעי ישראל</p> <p>1903-08</p> <p>מ"ש חסד משהר</p> <p>מ"ש חסד משהר</p>				מ.מ.י.
12-9-08		מ"ש חסד משהר	64404775	יהודה ליכט	עורך התכנית

# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

## רשימת תיוג

### טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית 7/146/03/7		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית מגרש מס' 220 במושב גילת	1.1	
	X	מחוז		

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup> .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

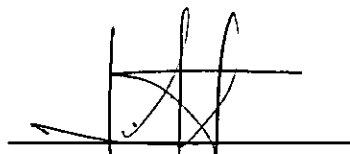
(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יהודה ליכט, מס' תעודת זהות 5-06440477, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 7/146/03/7 ששמה **מגרש מס' 220 במושב גילת** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 38691.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

יהודה ליכט, אדריכל  
רשיון מס' 38691

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה

457  
 מספר רשיון

שלמה מוסמך  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1/3/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה

457  
 מספר רשיון

שלמה מוסמך  
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
 חתימה

\_\_\_\_\_  
 מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל"ר

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר		