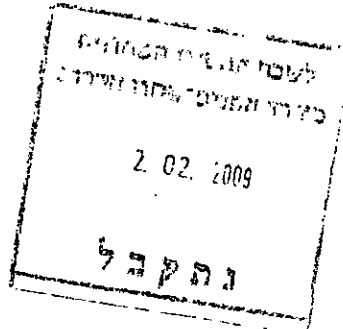


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 15/192/03/7

מגרש 517 במבועים



דרום

מחוז

שמעונים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה במגרש 517 בישוב הקהילתי מבועים אשר במועצה אזורית מרחבים

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז הדרום

## תכנית מס' 15/192/03/7

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	מגרש 517 במבועים
1.2	שטח התכנית	0.615 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
		1 מספר מהדורה
		13/1/2009 תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
		איחוד וחלוקה
		• ללא איחוד וחלוקה
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
		• ועדה מחוזית
		• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	שמעונים 595750 167210
1.5.2	תאור מקום		בפינה הצפון מזרחית של שכונת המגורים..
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מרחבים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		ישוב שכונה רחוב מספר בית	מבועים צפונית חרצית
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100246/1	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
39/במ/7	517

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
ל.ר.

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
39/במ/7	• שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל יתר ההוראות מתכנית 39/במ/7 ממשיכות לחול	4094 (עמ' 2024)	25/3/93

## 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית מחוז דרום	אדריכל זאב גור	11/8/2008	1		1:250	• מחייב	תשריט
			11/8/2008		17		• מחייב	הוראות התכנית

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	§	0506232266	089919336	אשל הנשיא ד.ג.הנגב 85310			54105804	שאול ניסים		

## 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									7.5	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי	נעלים
	086264250		086264333	רח' התקווה 4 קרית הממשלה בי"ע	מנהל מקרקעי ישראל						
		0506232266	089919336	אשל הנשיא ד.ג. 85310 הנוב			54105804	שאול ניסים			חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
gurzeev@bezeqint.net	077-4177708	054-7829622	08-6496810	1/5 מהנוב בי"ע		33648	065039562	זאב גור	אזרחי	
golden-a@zahav.net.il	086278795	0505266829	086232117	רח' צפופה 6 עומר 84965		299	001116482	אברהם גולדנברג	מודד	מודד

**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
7.5	

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**

הוספת זכויות בניה בקומה א'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת זכויות בניה מ- 40% ל- 75% והגדרת שטחים עיקריים ושטחי שירות. הגדלת תכסית מירבית מ- 25% ל- 45%

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.615
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	344		+144	200	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	

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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
7.5		
	14	דרך קיימת
	517	מגורים

<b>יעודי קרקע ושימושים</b>
----------------------------

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

הקמת בית מגורים דו קומתי, הכולל בין היתר ממ"ד, מחסן וסככת חניה.

4.1.2 הוראות

לפי תכנית 39/במ/7

קוי בנין לסככת חניה

קדמי וצידי 0.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

5.1  
מצב מוצע

מגורים א'	יעוד	שטחי בניה (מ"ר) / גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר) / מתחת לכניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
		מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שטחי בניה כ"כ	שרות						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	קדמי	צדדי-ימני
517		500	344	31	375	75	45	1	2	8.5	2	5	3.5	3.5

5.2 מצב מאושר

הערות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	שטחי בניה % / שטחי מגרש מזערי (מ"ר)	אזור
	אחור	קדמי				
(1)	4	3.5	2	8.5	40 בשתי הקומות בדיוקומתי מתן 25 בקי קרקע	מגורים א'

(1) מגרש מינימלי - 500 מ"ר אחוזי הבניה כוללים מבני עזר, למעט מקלט וסככת חניה (15 מ"ר)

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא חשמל.**

**6.1.1 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

מצייר הקו, מטר	מהתיל הקיצוני, מטר	
2.25	2.00	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50	5.00	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי
8.50	-	בשטח פתוח
13.00	9.50	ג. קו חשמל מתח עליון 160-110-ק"ו: בשטח בנוי
20.00	-	בשטח פתוח
35.00		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור...

**6.2 תנאים למתן היתר בניה –**

**6.2.1** היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.4 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לר		

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה

**8. אישורים וחתימות****8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/1/09	נ'ס'ס א'ק'א	ניסים שאול	54105804		מגיש התכנית
		<p>אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה מ. האמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליקום ההכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח ההכנית כל עוד לא תוקצה השטח ותחבם סמני הסכך מהאיים בנינון ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כי בכל זכות בשטח הנדון ו/או כל ירשה מומיכת יטי כל חוזה ותפלי כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה פי דינו הסכך בגין השטח הנדון, התכנית אין בהחייבתנו על והתכנית הכרה או תודאה בעיניי הסכך כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עלי אי שרכס מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכח הסכך כאמור ולפני כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק לצורך הגנת סגך החנויות.</p>			
		מנהל מקרקעי ישראל		<p>28.1.09 א'ת'ת א'ד'ר'כ'ב'ל מ'ר'כ'ז'ת' ז'כ'נ'ו</p>	בעלי עניין בקרקע
20/1/09	א'ת'ת		065039562	אדריכל זאב גור	עורך התכנית

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		• שמירת מקומות קדושים	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• בתי קברות	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
רדיוסי מגן (2)		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1.1	שם התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		מחוז	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט:		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		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	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	נוספים (5)

## תצהירים

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".  
 (4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.  
 (5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה זאב גור, מספר זהות 065039562, מצהיר בזאת כדלקמן:

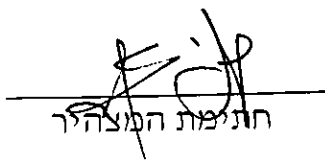
1. אני ערכתי את תוכנית מס' 15/192/03/7 ששמה מגרש 517 מבועים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בינוי ערים מספר רשיון 33648
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ל.ר. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_
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 המוצהיר

20/1/09  
תאריך

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: 15/192/03/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 2.14.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אני מצהיר כי המדידה  
היא חתומה  
ביום 2.14.2006  
במספר 299

299  
מספר רשיון

אברהם אלון גיל  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 9.7.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אני מצהיר כי המדידה  
היא חתומה  
ביום 9.7.2008  
במספר 299

299  
מספר רשיון

אברהם אלון גיל  
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.			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית