

תשכ"ח

6006158

תכנית מס' 7/מק/2112

מבא"ת 2006

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ח – 1965

07.10.2009

<b>הוראות התוכנית</b>	
תוכנית מס' 7 / מק / 2112	5
שם תוכנית: מגרש 236 ניר משה	

20-05-2009  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים

מחוז: הדרום  
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף (4), (5)

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "שמעונים"            אישור תכנית מס' 7/מק/2112            הועדה המקומית תלוי. לאשר את התוכנית            בישיבה מל' 2009 ביום 7/6/09            יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לאפשר מיצוי זכויות הבניה בקומת קרקע על ידי הגדלת תכסית מ- 30% ל- 45% לפי סעיף 62 א' (א)5 ,  
לשנות קוי בנין לפי סעיף 62 א' (א)4 ,  
במגרש מגורים מס' 236, בהרחבה קהילתית במושב ניר משה .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<b>מגרש 236 – ניר משה</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>1.1</b>	יפורסם ברשומות
7 / מק / 2112	<b>מספר התוכנית</b>			
	701 מ"ר	<b>שטח התוכנית</b>	<b>1.2</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>	
1	<b>מספר מהדורה בשלב</b>			
12/1/2009	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>			
תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>1.4</b>	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>			
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
עמוד 3 מתוך 16

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים
  - מרחב תכנון מקומי
  - שמועונים
  - קואורדינטה Y
  - 598500
  - קואורדינטה X
  - 164770
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
  - מושב ניר משה
  - מועצה אזורית מרחבים
  - התייחסות לתחום הרשות
  - שכונת ההרחבה הקהילתית. במרכז המושב
  - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב
  - שכונה
  - רחוב
  - מספר בית
  - ניר משה
  - הרחבה קהילתית מרכז

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100345	• מוסדר	• חלק מהגוש	104	35

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/139/03/7	236

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**  
ל.ר.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5/139/03/7	• כפיפות/ שינוי	כפופה לתכנית 5/139/03/7 למעט השינויים המפורטים בה	4400	19/4/1999
תצ"ר 199/06	• כפיפות			

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ה. מקומית שמעונים	זאב גור	12/1/2009		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ה. מקומית שמעונים	זאב גור	12/10/2008	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



**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
ל.ר.	

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**

הגדלת תכסית, שינוי קו בנין אחורי

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 הגדלת התכסית על מנת לאפשר ניצול מלא זכויות הבניה בקומת הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (5)  
2.2.2 שינוי קו בנין אחורי לפי סעיף 62 א (א) (4)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.701
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200		ללא שינוי	200	מ"ר	מגורים א'

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	236	
דרך	513	

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.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
לפי הוראות תכנית מס' 7 / 03 / 139 / 5	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
לפי הוראות תכנית מס' 7 / 03 / 139 / 5	<b>א.</b>
יהיו – אבן, זכוכית, פח איכותי, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון	<b>ב.</b>
בהתאם לפיקוד העורף	<b>ג.</b>

<b>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 7/03/139/5	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
לפי תכנית מס' 7/03/139/5	<b>א.</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה -**

**5.1 מצב קיים**

מס' יח"ד למגרש	אחורי	צדדי	קווי בנין (מטר)		גובה מקסימלי במטר	מס' קומות	גובה בניה מעל למפלס הכניסה		אחוז בניה מעל למפלס הכניסה		גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור מגורים א'
			קדמי	אחורי			סה"כ	סה"כ	שימוש שטחי	שירות		
1	3	3	3	3	8.5	2	45	30	5	40	500	מגורים א'

**5.2 מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית	אחוזי בניה כלולים (%)	שטח בניה ב- %				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	יעוד מגורים א'			
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני							מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שטחי בניה (2)			עיקרי	שירות	עיקרי
	כמסומן בתשריט			8.5		1	45%	45				5	40	501	236	מגורים א'	

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

6.1.1 לא תותר הקמת שנאי בשטח התכנית.

6.1.2 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

מאתיל הקיצוני, מטר	מציר הקו, מטר	
2.00	2.25	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00	6.50	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
-	8.50	בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50	13.00	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
-	20.00	בשטח בנוי 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 הפקעות לצרכי ציבור**

6.2.1 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.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים, לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**6.4 תנאים למתן היתר בניה**

היתרים ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית מס' 5/139/03/7.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
5.ר.		

**7.2 מימוש התוכנית -**

זמן משוער לביצוע התכנית - 3 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			034071852 66595166	עמית קירשנר אביבית קירשנר	מגיש התוכנית
		ממ"י			בעלי עניין בקרקע
		אין לנו התנגדות שקרונוק לתכנית, בתנאי שזו תהי מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה משטח ונחתם ע"ינו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו וזאת במקום החלפת כל בעל זכות בשטח הנ"ל או כל רשות מוסמכת, לט כל חוזה ועסקי כל דין.	034071852	חוכר- עמית קירשנר	
		למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה עי ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, והסמך, אין כחתימתנו על התכנית הכתובה או הודאה בקיומו הסכם כאמור ו/א ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו. אין כל שרכב האתנו על פניו וכניוח כלשהו בשטח הנ"ל על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ו/א כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום			
		יהודית אדר תלמי מרכזת	065039562	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.

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

<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 למכנה 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: בינוי וחניה _____		
	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 וחותמת <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)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		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 נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה \_זאב גור\_(שם), מספר זהות 065039562 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 7/מק/2112 ששמה **מגרש 236 מושב ניר משה** (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.

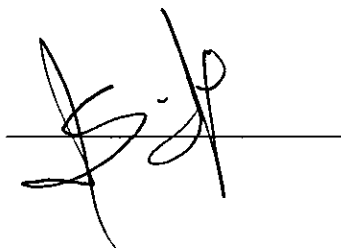
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

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.

**זאב גור אדירכל**  
אדריכלות בינוי ערים ופיקוח  
מס' רשיון 33648  
ת.ז. 065039562



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

מספר התוכנית: 2112/מק/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12/1/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אזוט ארמונד  
 מודד מוסמך רשיון 406  
 מרכז חתימה  
 08-8499959

406  
 מספר רשיון

אזוט ארמונד  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ 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.			

שימו לב!: 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
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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור	11/9/2008	אישור התוכנית/דחיית התוכנית