

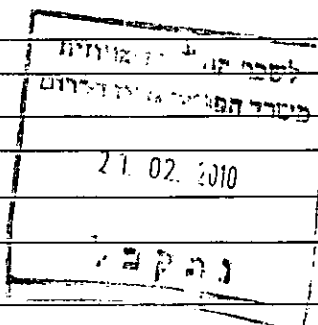
## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/146/03/7

מגורים במגרש 280 במושב גילת

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
סוג תוכנית	מפורטת



## אישורים

מתן תוקף

	<p>משרד התכנון והבניה חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 8/146/03/7 אישור תכנית מס' 8/146/03/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטתה ביום 9.11.10 לאשר את התוכנית יו"ר הועדה המחוזית בניהל התכנון</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 8/146/03/7 כירסמה בילקוט הפרסומים מס' 6093 1/6/10 מיום</p>
--	---

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת:

1. הגדלת זכויות בנייה למטרות שרות מתחת לקרקע עבור בניית מרתף וזכויות בניה עבור חניה מקורה מעל הקרקע
2. הקמת חניה נוספת מקורה בקו בניין קדמי 8 מטר וצדדי 0.0
3. צמצום מס' קומות לאחד והגדלת תכסית מירבית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית	מגורים במגרש 280 במושב גילת
	מס' תכנית <u>8/146/03/7</u>
1.2 שטח התוכנית	546 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה 2
	תאריך עדכון 16/02/2009
1.4 סיווג התוכנית	סוג 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
	581775 קואורדינטה Y
	166655 קואורדינטה X
1.5.2 תיאור מקום	מגרש מגורים בדרום מושב גילת
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית מ.א. מרחבים
	התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב מושב גילת
	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	56	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
280	140/במ/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך
------

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



**1.9 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	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**

שינוי זכויות והנחיות בניה במגרש מסי 280

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הוספת קומת מרתף וביטול קומה א'
- ב. הגדלת התכסית מרבית
- ג. הגדלת זכויות בניה
- ד. קביעת חניה נוספת בתחום המגרש ושינוי נקודתי של קו בנייה קדמי עבור חניה מקורה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.546
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			+ 5	180	מ"ר עיקרי	מגורים
			0	1	מסי יחיד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	280	

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

4.1	יעוד מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<u>הקמת בית מגורים חד-משפחתי צמוד קרקע</u>
4.1.2	הוראות
א.	תותר מקום חניה פתוחה אחת בקו בניין קדמי וצדדי 0.00 ששטחה 24 מ"ר, ומקום חניה מקורה נוסף בקו בניין קדמי 8 מטר וצדדי 0.0 ששטחה 18 מ"ר, בגובה פנים מרבי עד 2.20 מטר וניקוז הגג לכוון המגרש.
ב.	מרתף: גובה פנים של המרתף לא יעלה מעל 2.20 מטר וייבלוט מעל הקרקע טבעי לא יותר מ-70 סמ' קווי בניה של המרתף לא יחרגו מקווי בניה של המבנה העיקרי.
ג.	גובה מירבי של המבנה עם גג שטוח יהיה עד 5.50 מטר כולל מעקה הנמדד ממפלס 0.0 של הבית, לא כולל מסתור של דודי שמש. גובה מסתור לדודי שמש מתוכנן יהיה לשביעות רצון של הועדה המקומית. גובה מירבי של המבנה עם גג משופע יהיה עד 7 מטר כולל דודי שמש, הנמדד ממפלס 0.0 של הבית.
ד.	גדרות: לפי תכנית 140/במ/7 פרק ב' סעיף 1.ה מסתור כביסה: לפי תכנית 140/במ/7 פרק ב' סעיף 1.ח דרך גישה: לפי תכנית 140/במ/7 פרק ב' סעיף 1.ט

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מאושר עפ"י תכנית מס' 7/במ/140**

יעוד	שטח מנרש	מס' יח"ד מירבי במרש	שטח לבניה		מס' קומות	קווי בניין		מס' אחר
			שטח עיקרי	שטח ק"ק		קדמי	צדדי	
אזור מגורים א'	500	1	חלקי שרות	20	2	(נ)	3 א 0 *	4 א 0 *
			סה"כ	180				
			סה"כ מ"ר	200				

הערה: חישוב השטחים ואחוזי בניה יבוצעו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב 1992  
 \* בתנאי קיר אטום : קיר משותף לשתי יח"ד צמודות (על קו בניין 0.0) במגורשים הגובלים וצמודים זה לזה.

**5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע**

יעוד	מס' תת שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר		אחוזי בניה כוללים (%)	תפיסת מרבית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נט)	גובה מנרה (מטר) (1)	מספר קומות		מספר קווי בנין (מטר)
			שטח עיקרי	שטח שירות						מתיחה הבנייה הקובעת	קדמי	
מגורים א'	280	546	185	38 *	55.50	247 **	1	1.84	7 גג רעפים	1	1	כמסומן בתשריט

\* כולל 18 מ"ר עבור מקום תניה מקורה בקו בניין קדמי 8 מטר ורודי 0.0  
 \*\* כולל 24 מ"ר תניה פתוחה ק.ב. 0.0 קדמי ורודי  
 (1) מנרה בן קומה אחת בלבד. מעל המניסה הקובעת



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
היתר בניה יוצא ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ותכנית 7/במ/140.	

<b>6.2 חניה</b>	
החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן חניה 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 בינוי 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 מתיל חיצוני	מרחק מציר 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 מתסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא 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 עם אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21/3/10			033280645	זרוק דקל	מגיש התוכנית
<p>אין לנו התנגדות עקרונית להגשת התוכנית, כמנוח יז"ח בתואכת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית הינה לצרכי תכנון מלבד, אין בה כדי להפגז כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל שני אחר שיש התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחשב יז"ח המי מתאים בנינו, ואין חתומנו או סמך נכונות להפגז כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל ישרי מוסמכת, לפ כל חוזה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק בוצע בזה כי עם קבלה או אישור יזינו הסכם בניה השטח הנ"ל בהתאם. אין בהתייחס על התכנית הכרה או הודאה כלשהי הסכם אמור ו/ו ויתור על זכותנו לבטלן בגלל הפגזת ז"ח או שרטי כאתנו על פיו זכויות כלשהן מנוגות ו/או על כל זכו אחרת העומדת לנו מכח הסכם אמור ועפ"י כל דין שכן חתומנו ניתנת אך ורק בענין זה כמנוח.</p> <p>תאריך: 21.3.10</p> <p></p>					בעלי עניין בקרקע
		יהודה ליכט, אדריכל רישיון מס' 3869	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 בדקה '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		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"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 וחותמת <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		
		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.

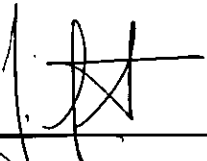
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יהודה ליכט, מס' תעודת זהות 06440477-5,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 8/146/03/7 ששמה **מגורים במגרש 280 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  
 רישיון מס' 38691

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית 8/146/03/7

(בעת המדידה המקורית) -

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/1/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ  
ח.פ. 51-243715-3  
טלפון 08-6288027  
חתימה

648  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך  
שם המודד המוסמך

X

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 26/8/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ  
ח.פ. 51-243715-3  
טלפון 08-6288027  
חתימה

648  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך  
שם המודד המוסמך

X

(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 אישרה 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		