

# הוראות התוכנית

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 15.07.2009  
**נתקבל**

מחוז: הדרום  
 מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס. 13/164/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

שנוי לתכנית מפורטת 4/164/03/7  
 שנוי לתכנית מס. 10/164/03/7 (תרש"צ 4/1083/1)

## מרכז תושיה

מועצה אזורית שדות נגב

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 13/164/03/7  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10/5/09 לאשר את התכנית  
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעת על אישור תכנית מס. 13/164/03/7  
 גורסמת בילקוט הפרסומים מס. 6140  
 מיום 7/10/09

נובמבר 2009

## מרכז תושיה

### מבוא ודברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא להרחיב את הישוב ע"י תוספת שטח לבניני ציבור ושטח למגורים, חיבור חלקי הישוב ( החדש והישן), יצירת 81 מגרשים חדשים בשטח של כ - 0.50 דונם כ"א, וכן הגדלה של מגרשים קיימים. בנוסף לכך מציעה התכנית הסדרת שימושי הקרקע אשר ישרתו את הצרכים של הישוב המוגדל.

סה"כ יח"ד קיימות: 91.

סה"כ יח"ד חדשות: 81.

סה"כ יחידות דיור נוספות במגרשים קיימים: 64.

סה"כ יחידות דיור במרכז מושב תושיה: 236.

1. מחוז: הדרום
2. נפה: באר שבע
3. המקום: מרכז תושיה, מועצה אזורית שדות נגב  
נ.צ מרכזי: Y - 593800 X - 156400
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
5. מגיש התכנית: מושב תושיה, מועצה אזורית שדות נגב  
מורשה חתימה: ירון חדד ת.ז. 58872045  
טלפון: 08-9938913
6. המתכנן: אדריכל יורם בר סיני - מ"ר: 28766  
א.ב. תכנון שלוחת הנגב  
מ.א שער הנגב חוף אשקלון 89100  
טלפון: 08-6891234
7. המודד: מודד מוסמך חלבי לביב מס' 808 פוטו מאפ בע"מ - דלית אל כרמל  
2/66 ת.ד. 21

8. גושים חלקות

836	999	1001	2499	גושים
,86,88,94,95,96,98,99	-	-	2-129	חלקות
101	154	20,19,16,		חלקות חלקיות

9. שטח התכנית: 326.524 דונם

10. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 13/164/03/7  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
שינוי לתכנית מפורטת 4/164/03/7  
שנוי לתכנית 10/164/03/7 (תרש"צ 4/1083/1)

11. מסמכי התכנית:

א. 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 להלן התשריט.  
ג. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250.

12. מטרות התכנית:

א. הרחבת הישוב תושיה ע"י תוספת של 81 מגרשים חדשים ותוספת של יחידת דיור נוספת  
ב - 64 מגרשים קיימים.  
ב. שינוי מאזור בינוי כפרי למגורים, לשטחים ציבוריים ולשטחים לבנייני ציבור.  
ג. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.  
ד. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בהסכמת בעלים.  
ה. פיתוח מערכת דרכים.  
ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה וקביעת שלבי ביצוע.

13. יחס לתכניות אחרות:

13.1 במתחם א' - תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס. 4/164/03/7 ולתכנית מס. 10/164/03/7  
(תרש"צ 4/1083/1)  
13.2 במתחם ב' - התכנית כפופה לתכניות מס. 4/164/03/7 ול 10/164/03/7 (תרש"צ  
4/1083/1) על כל הוראותיהן, בנוסף לשינויים המפורטים בתכנית זו.

**14. ציונים בתשריט:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**15. תנאים להוצאת היתרי בנייה:**

- 15.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.
- 15.2 היתרי בניה למגרשים 101 עד 179, יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון לביוב ואישורה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- 15.3 הבקשות להיתר יכללו חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינויים לאתר מוסדר.
- 15.4 היתרי בניה בתחום שטח למבני ציבור יינתנו בכפוף לאישור תכנית בינוי ואישורה בוועדה המקומית למגרש כולו.
- 15.5 תנאי למתן היתר בניה לפיתוח שטח התכנית יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ - החברה הלאומית (על פי נספח התנועה של תכנית זו).
- 15.6 תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא תחילת ביצוע עבודות בניית המתקן לטיפול שפכים בנתיבות.
- 15.7 תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה תחילת ביצוע בפועל של הסדרי התנועה כאמור בסעיף 15.5 לעיל, באופן שבעת אכלוס מבני המגורים תסתיימנה עבודות הביצוע של הסדר התנועה.
- 15.8 היתרי הבניה מותנים בשיקום אתר הפסולת הלא חוקי על פי השלבים הבאים:
  - א. הגשת תכנית לביצוע סקר לקראת שיקום, לאישור המשרד להגנת הסביבה.
  - ב. הכנת תכניות שיקום על סמך ממצאי הסקר שיוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה.
  - ג. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום פעולות השיקום.

**16. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור**

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

**17. חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים ורישומם, ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**18. תכליות שימושים, הנחיות ומגבלות בניה:**

- 18.1 . אזור מגורים א' - מתחם א'
- 18.1.1 . בכל מגרש באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- 18.1.2 . מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 100 ס"מ מעל גובה המדרכה בנקודה הגבוהה שבחזית המגרש.
- 18.1.3 . תותר בניית גגות משופעים מרעפי חרס או במשולב עם גגות שטוחים או גגות שטוחים בלבד.
- 18.1.4 . גובה מקסימאלי של הבית יהיה 9.5 מטר בגג רעפים או 8.0 מטר בגג שטוח.
- 18.1.5 . כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג, יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית. גובה מרבי למתקנים על הגג - 1.8 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. קולטי השמש יותקנו בקו הגג ללא בליטה.
- 18.1.6 . לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מהגגות אל הקרקע, אלא באמצעות מזחלות המתנקזות לצמ"ג. מי הנגר של המגרש ישפכו אל הרחוב הצבורי.
- 18.1.7 . במבנים הבנויים בקו בניין צידי 0, לא תותר פתיחת חלונות לכיוון המגרש השכן.

- 18.1.8 פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.  
18.1.9 מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בתכנון המבנה באופן בטיחותי ונסתר מהרחוב.  
18.1.10 תותר הקמת מחסן בגודל מרבי של עד 12 מ"ר. קווי הבניין צידיים ואחורי יהיו 0.00. הגובה המרבי של המחסן יהיה 2.5 מטר. ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבוקש.  
18.1.11 חומרי גימור: הגימור החיצוני יהיה מאבן מטיח או בטון. קירות תומכים וגדרות – יהיו מצופים אבן או בנויים מאלמנטים טרומיים בגובה של 1.20 מ'.  
18.1.12 קרוי החניות יהיה אחיד, עפ"י תכנית שתאושר בוועדה המקומית. משטחי החניה ינוקזו ישירות אל הרחוב. החניות יוצמדו לחזית בפינת המגרש. קווי הבניין הצידיים והקדמים יהיו 0.00. הגובה המרבי של קרוי החניה יהיה קטן מ- 2.5 מטר.

18.2. אזור מגורים א' - מתחם ב' -  
התכליות, השימושים, הנחיות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם להוראות תכנית מס' 4/164/03/7 ותכנית מס' 10/164/03/7 (תרש"צ 4/1083/1), למעט תוספת יחידת דיור אחת במגרשים הבאים: 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 64, 67, 75, 78, 79, 80, 83, 201, 206, 207, 210, 211, 212.

18.3. שטח לבנייני ציבור:  
מיועד למבני חינוך, תרבות, בריאות, דת על פי סעיף 188 ב' לחוק.

18.4. שטח ציבורי פתוח:  
בשטח זה יותרו השימושים הבאים:  
גנים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים, שטחי ניקוז, מתקני ספורט ומתקני משחקים, מעבר תשתיות ומתקני טרנספורמציה (בנקודות החיבור לרשת חברת החשמל) כמפורט בסעיף 20.1. וכן תחנות הסעה לתחבורה ציבורית. תיאסר השקית הצמחייה במי קולחין בשטחים הציבוריים הפתוחים.

18.5. דרכים:  
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

18.6. דרכים משולבות:  
הדרכים המשולבות מיועדות למעבר הולכי רגל ומעבר כלי רכב וחניות ועפ"י הנחיות משרד התחבורה.

### 19 טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה.

- 19.1. מצב קיים עפ"י תכנית מס' 5/149/03/7:  
מגורים א' (מגרשים 101-179): השטח הצבוע כתום מיועד לבניית בתי מגורים חד משפחתיים.  
19.2. מצב קיים עפ"י תכנית מס' 4/164/03/7:  
19.2.1. תורשה בניה בשתי קומות.  
19.2.2. גובה הבניין מפני הקרקע לא יעלה על 8.0 מטר במקרה של גג שטוח ו- 9.50 מטר במקרה של גג משופע. הגובה יימדד מאבן השפה של הדרך ושל המגרש.  
19.2.3. אחוזי הבניה באזור זה יהיו 35% משטח המגרש (כולל מבני עזר), לבנין חד קומתי, ו- 40% משטח המגרש בבניין דו קומתי, אך במקרה זה תהווה קומת הקרקע לא יותר מ- 25% משטח המגרש.  
19.2.4. מרתף ומרפסות לא מקורות לא יכללו באחוזי בניה. מוסך עד גודל 25 מ"ר ומקלט עד גודל 10 מ"ר לא יכללו באחוזי הבניה.  
19.2.5. קו בנין הקדמי המינימאלי הוא - 5 מטר, אם לא מצוין אחרת בתשריט. קו בניה הצדדי המינימאלי הוא - 3.5 מטר, אם לא מצוין אחרת בתשריט. קו בניה האחורי המינימאלי הוא - 4 מטר, אם לא מצוין אחרת בתשריט.

19.2.6. תורשה בניה של בית דו משפחתי על שני מגרשים בקו בנין צדדי משותף אפס. במקרה זה תיערך התכנית ע"י מתכנן אחד.

19.2.7. תותר הקמת סככה פתוחה למכונית על קו בנין קדמי וצדדי משותף אפס.

19.3. מצב מוצע.

קווי בניין (מ')	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש ב % / מ"ר						מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור		
		תכנית שטח מרבי	סה"כ עיקרי ושרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות							
				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת						
ק	צ	א	2	56%	56%	11%	-	40%	5%	1	0.5	101-179	אזור מגורים
ק	צ	א	2	56%	56%	11%	-	45%	-	1	0.8	א2-א13 א15-א18 א93-א95	א' מתחם א'
ק	צ	א	2	50%	50%	10%	-	40%	-	-	2	180	שטח לבנייני צבור
ק	צ	א	1	50	50	-	-	50	-	-	0.14	251-257 259-260	שטח ציבורי פתוח

הערות לאזור מגורים א' בהתאם למצוין בטבלה

- ניתן לאשר קו בניין צדי - 0 - בין שני מגרשים סמוכים ובהסכמת בעלי זכות בקרקע בשני המגרשים. במקרה זה קו בניין צדי נגדי יהיה 5 מ'.
- שטחי שירות עבור כל יחידת דיור כוללים מ.מ.ד בשטח של עד 15 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר ושני מקומות חניה בשטח של כ- 30 מ"ר.
- במידה ויחולק מגרש בעתיד, יש לקבוע כי ישמרו דרכי גישה לכל המגרשים.
- מותר לנייד זכויות בניה ממתחת לכניסה קובעת אל מעל לכניסה הקובעת אול להיפך, בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- תחנות טרנספורמציה אשר ימוקמו בשצ"פים, יבנו במרחק שלא יפחת מ 5 מ' ממגורים סמוכים.

20. הנחיות כלליות לתשתיות:

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור קרקע, מילוי, וניקוז, וכן סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז ותבוצע בד בבד עם שאר התשתיות. כל קווי החשמל, התקשורת והטל"כ בתחום אזור המגורים יהיו תת קרקעיים.

20.1 תשתיות חשמל:  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה. המרחקים ימדדו בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

- 20.2 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית. כל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 20.3 ביוב - תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למערכת השפכים של הישוב.
- 20.4 מים - תכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות. אספקת המים תהיה ממקור מאושר לשתיה.
- 20.5 ניקוז - תכניות הניקוז, יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז והוועדה המקומית.
- 20.6 פסולת- פסולת ביתית, פסולת גינות ופסולת בניין יפונו ע"י הרשות המקומית לאתר פסולת אזורי, המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

**21 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ועל-פי תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בניה. במגרשים 101 עד 179 בחלקו החדש של הישוב, יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשת מכוניות פרטיות.

**22. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

**23. חתימות:**

המתכנן  
**אדרי יורם ברוסיני**  
 מסי רשיון 28706

מגיש התכנית  
 \_\_\_\_\_

**מועצה אזורית**

בעל הקרקע

תאריך \_\_\_\_\_

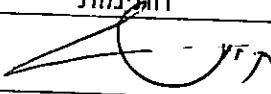
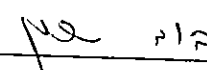
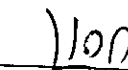

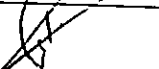
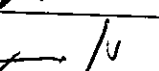
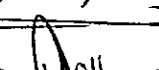
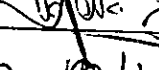
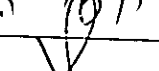



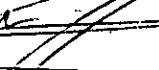
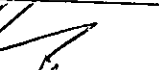
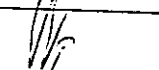
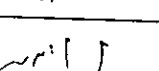
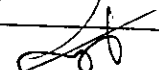
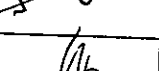
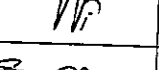
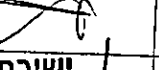
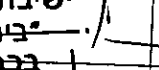
אני לני אנונימית עקרונית למסירת פתרון טכני חקירה מהימנה עם רשות התכנון המוסמכת. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, איני אחראי על התכנון כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בתכנון התכנית כל עוד לא הוקמה חשפה ונתמך עיניו החשיפה. התאם בנינו, ואין התייחסנו זו באה במקום חשפה כל בעל זכות משטח הנדון ו/או כל ישות מוסמכת. יפני כל חוזה ועמיי כל דין.

למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה עני דיונו הסכם בגין השטח הנ"ל, התכנית אין החתימה על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפירוט צ"ע על כל שרכש זאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכור אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמיי כל דין זכו התייחסנו וניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

תאריך: \_\_\_\_\_

תאריך חתימת התכנון

חתימות בעלי עניין:

חתימות	מס. תעודת זהות	שם החוכר חיים שקלים
	00057913	
	022590210	בוים שלמה ירון
	029360229	חסאן עוזי
	038250650	אסופי יוסף
	027938455	יומטוב יואל
	023788805	דדון יוסף
	0319003680	שלזינגר אוריאל
	024868679	הורוביץ יוסף-ציון
	25661760	עמר ברכה
	062348156	יפרח מאיר
	027413749	בובליל בנימין כ"צ'
	023785033	שלי אורית
	28925048	שוורץ מרדכי יוסף
	57692329	הלל נחמיה
	3751116	נוימן שאול רפאל
	038315321	יפרח גיא דותן
	071825178	הלל שושנה
	06766065	אדרי מרדכי
	580081305 ח.פ.	ישיבת בני עקיבא
	029591039	כהן אשרי
	500262399 ח.פ.	מ.א שדות נגב