

**נתקבל**  
 תכנית מס' 7/מק/2134  
 21.06.2010  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים

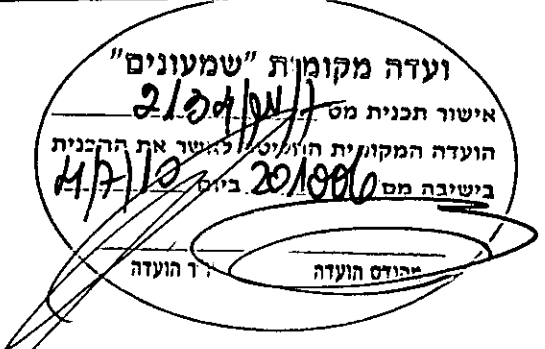
**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 7/מק/2134**

**שם תוכנית: מרכז תושיה חלקות 81-83**

**מחוז:** דרום  
**מרחב תכנון מקומי:** שמעונים  
**סוג תוכנית:** תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (1) (4) (5)  
 תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.  
**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית "שמעונים"                  אישור תכנית מס' 7/מק/2134                  הועדה המקומית הוציאה את התוכנית                  בישיבה מס' 201006 ביום 21/6/10                  יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

### מרכז תושיה – חלקות 81-83

מדובר בשלושה מגרשים קהילתיים במרכז תושיה, מס' 84-86. במגרש 84 לא ניתן לתכנן בית סביר, בתחום קווי הבניין, בגלל צורתו שהיא דומה יותר לטרפז או למשולש במקום מלבן כמקובל במגרשים קהילתיים.

הוסכם ע"י בעלי העניין: ועד מקומי תושיה, מינהל מקרקעי ישראל והחוכרים של מגרשים 84, 86, לבטל מגרש אחד, את מגרש 85, אשר לא נמכר עדיין, ולהגדיל את שטחו של מגרש 84 כדי שאפשר יהיה להקים עליו בית. בעקבות החלוקה גם מגרש 86 יגדל.

המינהל דרש קבלת הסכמת בעלי המגרשים 84, 86 לקבלת תוספת שטח למגורים, בהתייחס למשמעויות הכרוכות בתוספת שטח שכזו.

התכנית מציעה גם שינויים בקווי בניין ובתכנית.

הזכויות, ההוראות והמגבלות נשארות עפ"י תכנית תקפה 4/164/03/7, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

התכנית היא בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א' (א)(1)(4)(5).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז תושיה חלקות 81-83

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2134/מק/7

מספר התוכנית

1.756 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה יוני 2010

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק

ועדה מקומית

62 א(א) (1) (4) (5)

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

שמעונים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

156550

קואורדינטה X

593530

קואורדינטה Y

מגרשי מגורים בדרום מזרח מרכז תושיה

1.5.2 תיאור מקום

מ. א. שדות נגב

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

כאר-שבע

נפה

מרכז תושיה 84-86

יישוב מגרשים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2499	מוסדר		81-83	107

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
13/164/03/7	84, 85, 86

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
4/164/03/7 תרש"צ 4/1083/1	כפיפות ושינוי	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 4/164/03/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3812	6.11.90
13/164/03/7	כפיפות ושינוי	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 13/164/03/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	*	*

\* עדיין אין פרסום ב - י"פ

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	שלמה עמית	יוני 2010	--	11	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	שלמה עמית	יוני 2010	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אליהו טלמון	יוני 2010	--	11	--	מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	תושיה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		9930807	ירון חדר -050 5485087		ד.נ. הנגב 852330	580245298	תושיה		גבי (אברהם) אזרד	5872045		מורשי חתימה: ירון חדר	נדע מקומי תושיה

**1.8.2 זום בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-------	-----	--------	-------	-------	-----------	---------------------------	-----------	------------	----------------	--------------

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hagais@mimi.gov.il	6264250	--	6264333	התקווה 4, קרית הממשלה באר-שבע	--	מינהל מקרקעי ישראל	--	--	--	בעלים
		6575782	9942353	ד.נ. הנגב 85385	--	מושב בית הגדי 92	033282997		חדד זורון	חוכר
				ד.נ. הנגב 85153		כפר מימון 43	313770505		אברהמי רפאל	חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
amit_shlomo@yahoo.com	6416733	7676801	6413073	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	--	--	043278589	5246	שלמה עמית	אדריכל
Halabi@halabil.co.il	8396098	5323700	8395202	דלית אל כרמל 21.ד.ת. 2,66 מיקוד 30056	--	--	058910548	808	לביב חלבי	מודד מוסמך
negev@017.net.il	6280351	3261519	6276578	ביאליק 149 באר-שבע	--	--	00558381	437	אליהו טלמון	שמאי מקרקעין

**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
לי"ר	לי"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**

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית, לפי סעיף 62 א' (א)(1)
- שינויים בקווי בניין, לפי סעיף 62 א' (א)(4).
- שינויים בגובה המבנה ובתכנית, לפי סעיף 62 א' (א)(5)

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- איחוד שלושה מגרשים 84-86, וחלוקתם מחדש לשני מגרשים לפי סעיף 62 א' (א)(1)
- במגרשים 4 א', 3 א' שינוי קווי בניין, כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62 א' (א)(4).
- שינוי גובה מבנה, ושינוי תכנית לפי סעיף 62 א' (א)(5).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.756
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* ללא שינוי		*	*	*	מ"ר	מגורים
		2	- 1	3	מסי יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.





## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורס א' (3 א', 4 א')
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' 4/164/03/7.
4.1.2	הוראות
	בהתאם לתכנית מס' 4/164/03/7. - תותר תכסית של 50% משטח התכנית. - גובה המבנה יהיה עד 9.0 מ'.

4.2	דרך מאושרת (011)
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' 4/164/03/7.
4.2.2	הוראות
	בהתאם לתכנית מס' 4/164/03/7.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יחיד	מספר צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שטחי בניה סה"כ					מספר קומות	מתחת לכניסה לקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	
מגורים א'	3, א', 4	(1)	(2)	(3)	(4)	1	--	50%	9.0	2	מרתף	5	3.5	3.5	(1)

לפי המסומן בתשריט

שטחים לפי טבלת הקצאות.  
 (1) לבנין חד קומתי 35% משטח המגרש, לבנין דו קומתי 40% (כולל מבני עור).  
 (2) מוסך עד 25 מ"ר ומקלט עד 10 מ"ר, לא נכלל באחוזי בנייה.  
 (3) מרתף לא נכלל באחוזי בנייה. המרתף לא יבלוט מתחתם קווי הבנין.  
 (4)

**5.1**

**טבלת זכויות בניה – מצב מאושר לפי תכנית 4/164/03/7**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שטחי בניה סה"כ					מספר קומות	מתחת לכניסה לקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	
מגורים א'	81-83	(1)	(2)	(3)	(4)	1	--	(5)	(6)	2	מרתף	5	3.5	3.5	(1)

שטחים לפי טבלת  
 (1) לבנין חד קומתי 35% משטח המגרש, לבנין דו קומתי 40% (כולל מבני עור).  
 (2) מוסך עד 25 מ"ר ומקלט עד 10 מ"ר, לא נכלל באחוזי בנייה.  
 (3) מרתף לא נכלל באחוזי בנייה.  
 (4) תכנית 40% לבית חד קומתי, 25% לדרו קומתי  
 (5) גובה מירבי למבנה עם גג שטוח עד 7.5 מ', ועם גג משופע עד 8.0 מ'.  
 (6)

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בנייה**

- היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 4/164/03/7.  
 - מתן היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מוכרז ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, 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.

**6.3 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

**6.4 חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

**6.5 הוראות בנושא חשמל**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך 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'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
 אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

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

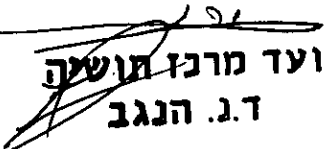
ל"ר


**7.2 מימוש התוכנית**

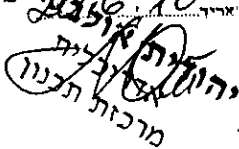
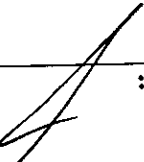

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מועצה אזורית  
שדות נגב  
15.6.10

שם: ועד מקומי תושיה מורשי חתימה: ירון חדד גבי (אברהם) אזרד	חתימה: 	תאריך: 15.6.10
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: תושיה	מספר תאגיד: 580245298

שם: שלמה עמית	חתימה: 	תאריך: 1.6.10
עורך התוכנית		

שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה: 	תאריך: 21.6.10
בעל עניין בקרע	<p>בין לבין ההגדרה עקובת להסכמת כותבי שונו תהיה התואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם זמנו הסכם התאים בנינו, ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין. מטן הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על רינו הסכם בנין השטח, יחולק השטח, אין בהתחמתו אל התכנית הכרה או מודעה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י כי שרכש אתנו על פיו זכריות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות חרת העוברת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. זכר התוכנית ניתנת אך ורק למקרה כבס תכנונית. אריד: 21.6.10 מינהל מקרקעי ישראל</p> <p>אוייל דידי מודד מוסמד ארדאי מיכאל מדידות מינהל מקרקעי ישראל 21.6.10</p> <p>היותי איתך מרכזת תכנון</p>	
שם: חדד דורון	חתימה: 	תאריך: 16.06.10
בעל עניין בקרע (חוכר)		
שם: אברהמי רפאל	חתימה: 	תאריך: 16.06.10
בעל עניין בקרע (חוכר)		