

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מק/2158

שוקדה – מסק 3

נתקבל
31.07.2014
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה נגב מערבי

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שמעונים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי" התשריט תואם תכנית מס' <u>2158/מק/7</u> אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. <u>6727</u> מיום <u>26/6/14</u> הועדה המקומית בישיבתה מספר <u>201406</u> מיום <u>1/6/14</u> אישרה את התשריט. יו"ר הועדה _____ מנהל הועדה _____</p> | |
| | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית**שוקדה – משק 3**

מדובר במשק מס' 3 במושב שוקדה.
במגרש קיימים בניינים ועוד. באחד המבנים יש חריגה מקו בניין.
בתכנית זו מבוקש לקבל עבורו אישור סטטוטורי לפי סעיף 63 א'(א)(4).
כמו כן המרחק בין שני מבנים קיימים קטן מהנדרש וגם לזה מבוקש לקבל אישור סטטוטורי,
לפי סעיף 62 א'(א)(5).
למעט הנ"ל, אין שינוי בזכויות ובהוראות, הכל נשאר עפ"י התכנית התקפה מס' 4/198/03/7.
התכנית היא בסמכות הועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | | |
|---------------|---|---|-----|-------------------|
| שוקדה – משק 3 | שם התוכנית | שם התוכנית ומספר התוכנית | 1.1 | יפורסם ברשומות |
| | | | | |
| | מספר התוכנית | | | |
| | 2158/מק/7 | | | |
| | | שטח התוכנית | 1.2 | |
| | | 8.828 דונם | | |
| | מילוי תנאים להפקדה | שלב | 1.3 | |
| | 3 | מספר מהדורה בשלב | | |
| | 2014 | תאריך עדכון המהדורה | | |
| | תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 | יפורסם ברשומות |
| | כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | | |
| | ועדה מקומית | | | |
| | 62 א(א)(4) (5) | לפי סעיף בחוק | | |
| | תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה. | היתרים או הרשאות | | |
| | | סוג איחוד וחלוקה | | |
| | לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |

1.5 מקום התוכנית

| | | | | |
|---------|-------------------------|--------------------------|-------|-------------------|
| שמעונים | מרחב תכנון מקומי | נתונים כלליים | 1.5.1 | |
| | | | | |
| | 155020 | קואורדינטה X | | |
| | 592550 | קואורדינטה Y | | |
| | משק מסי 3 במושב שוקדה | תיאור מקום | 1.5.2 | |
| | מועצה אזורית שדות נגב | רשות מקומית | 1.5.3 | |
| | חלק מתחום הרשות באר-שבע | התייחסות לתחום הרשות נפה | | |
| | מושב שוקדה | יישוב | 1.5.4 | יפורסם ברשומות |
| | 3 | מספר משק | | |
| | | כתובות שבהן חלה התוכנית | | |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100857 | ארעי | חלק מהגוש | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|----------|
| 328/02/7 | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית 328/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. | 3819 | 26.11.90 |
| 4/198/03/7 | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית 4/198/03/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. | 3262 | 27.10.85 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | ועדה מקומית | שלמה עמית | אפריל 2014 | -- | 12 | -- | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מקומית | שלמה עמית | אפריל 2014 | 1 | -- | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה (*) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------------|-------|-----|--------|----------------|--------------------------------|------------|--|---------------|--|---|-----------------|
| | | | | 08- 9942652 | מושב שוקדה ד. נ. הנגב 85155 | 57001691-5 | שוקדה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ | -- | 57120172 27022110 55536221 57395857 64026255 | מורשי חתימה: יו"ר: אריה אזרד מכלוף ביטון חיים אזרד אבי דהן יוסף אזרד | -- |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-----------------------|----------------------|---------------|------------------------------|-----------|----------------------------------|-------|-----------------|-----|-------|
| -- | אזרד יוסף אזרד שרה | 64026255 62119334 | -- | -- | -- | מושב שוקדה 4 ד. נ. הנגב 85155 | -- | 052- 4605333 | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------|--------|----------------|--------------------|
| בעלים | -- | -- | רשות מקרקעי ישראל | 500101761 | התקוה 4 קרית הממשלה באר-שבע | 08- 6264333 | -- | 08- 6264250 | hagais@mimi.gov.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------------|---------------------------|-----------|---------------|--------------------------------|-----------|--|----------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| עורך ראשי | שלמה עמית | 043278589 | 5246 | -- | -- | מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 | 08- 6413073 | 050- 7676801 | 08- 6416733 | amit_shlomo@yahoo.com |
| מודד | שאול סלע מורד מוסמך | 044757730 | 469 | -- | -- | מושב דקל, משק מס' 7 ד. נ. הנגב 85492 | 08- 9982946 | 050- 5250694 | 08- 9965201 | |

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 |
|------|------------|
| -- | -- |

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 קו בניין לפי סעיף 62 א'(א)(4) ושינוי בינוי לפי סעיף 62 א'(א)(5).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי נקודתי בקו בניין לפי סעיף 62 א'(א)(4). ושינוי מרחק בין מבנים לפי סעיף 62 א'(א)(5), כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 8.828 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתוני כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|-------------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 400 | | -- | 400 | מ"ר | מגורים מאושר |
| | 2 | | -- | 2 | מס' יח"ד | מגורים ביישוב כפרי מוצע |

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|--|--|---------|--------------------|
| | | | | 03 | מגורים ביישוב כפרי |
| | | | | 03A | קרקע חקלאית |
| | | | | 05 | דרך מאושרת |

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.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|-------|--------------------|---|-----------|-------|-----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 22.7% | 2,000 | מגורים ביישוב כפרי | | 22.7% | 2,000 | מגורים |
| 74.0% | 6,541 | קרקע חקלאית | | 74.0% | 6,541 | שטח חקלאי |
| 3.3% | 287 | דרך מאושרת | | 3.3% | 287 | דרך מאושרת |
| 100.0% | 8,828 | סה"כ שטח התכנית | | 100.0% | 8,828 | סה"כ שטח התכנית |

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ביישוב כפרי |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בהתאם לתכנית 4/198/03/7 |
| 4.1.2 | הוראות |
| | - בהתאם לתכנית 4/198/03/7, למעט שינויים נקודתיים בקווי בניין, ושינוי מרחק בין בניינים, כמסומן בתשריט. - מבני משק חקלאיים אשר קיימים בתחום המגרש ימשיכו להתקיים עפ"י היתר כדון. |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | בהתאם לתכנית 4/198/03/7 |
| 4.2.2 | הוראות |
| | בהתאם לתכנית 4/198/03/7 |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | בהתאם לתכנית 4/198/03/7 |
| 4.3.2 | הוראות |
| | בהתאם לתכנית 4/198/03/7 |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכסית % משטח תא (השטח) | צמיבות (יה"ד לדונם נטו) | מספר יה"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | גודל מגרש/ (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|---|-----------------|------------|------|--------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|-------|------------------------|-------|------------------|------------|------|
| | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל מבלס לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| בהתאם לתכנית מאושרת מס' 4/198/03/7 למעט שינויים נקודתיים בקווי בניין ובמרחק בין מבנים, כמסומן בתשריט. | | | | | | | | | | | | 2000 | 03 | מגורים ביישוב כפרי | | | | |

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

- היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית 7/במ/39 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 - מתן היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מוכרו 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.
חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:
 היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: -
 א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכת תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 28 ביוני 2008).
 - **עצים בוגרים:**
 תנאי למתן היתר לכריתה/להעקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.

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 חיכוני | 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.

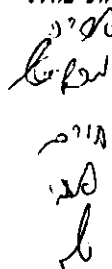
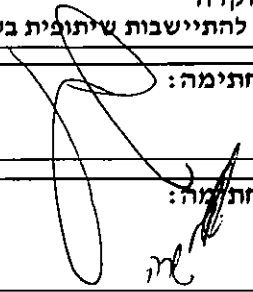
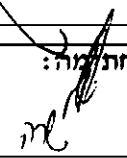
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שנה מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|---|--|--|------------------------|
| <p>תאריך: 27/7/14 1 1 1 1</p> | <p>חתימה: </p> | <p>שם: מורשי חתימה: יו"ר: אריה אזרד מכלוף ביטון חיים אזרד דהן אבי יוסף אזרד</p> | <p>מגיש התוכנית</p> |
| <p>מספר תאגיד: 57001691-5</p> | | <p>תאגיד/שם רשות מקומית: שוקדה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ</p> | |
| <p>תאריך: 20/7/14</p> | <p>חתימה: </p> | <p>שם: שלמה עמית</p> | <p>עורך התוכנית</p> |
| <p>תאריך: 27/7/14</p> | <p>חתימה: </p> | <p>שם: אזרד יוסף אזרד שרה</p> | <p>יזם בפועל</p> |
| <p>תאריך:</p> | <p>חתימה:</p> | <p>שם:</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>מספר תאגיד:</p> | | <p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p> | |
| <p>27/7/14 500101761</p> | <p>אין לנו התנגדות עקרונית לחברות, בהנאי יזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לערכי תכנון ולכל אבות ליוזם התכנון או לכל בע"מ. חתימתנו לא תוקצה היטבה ונחשב יחיד. חתימתנו זו באה במקום הסנימה כל צדד ונכונת ו/או פרושות מוסמכת. למי רח יזוהי וע"י כ"יזו. למען הסד סגס נראהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בגין השטח הפקיד בהכינו, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כמפור יואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י בני ארצנו. חתימתנו על כל ד"ש כן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית תאריך: _____ רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום</p> | | <p>בעל עניין בקרקע</p> |