

מחוז הדרום

מרחב תכנון טובים

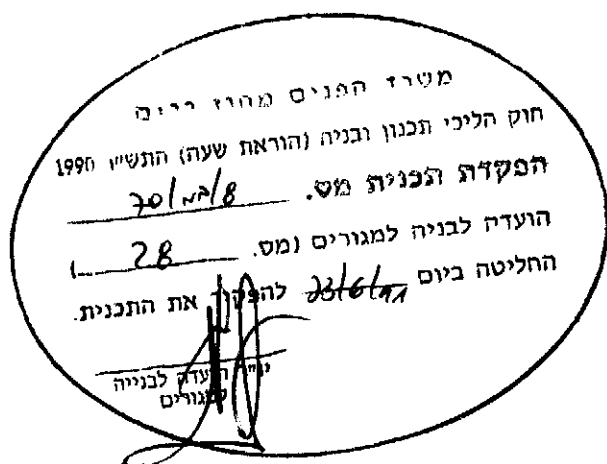
תכנית מס. 70/במ/8

ישוב: שתולים

שינוי לתכנית מפורטת מס. 123/03/8

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון
ובניה (הוראות השעה) תש"ן 1990 וחוק התכנון
והבניה תשכ"ה 1965

תאריך: 7.10.91



הסבר לתכנית

1. הקמת מכנן מגורים הכולל 302 בתים במבנים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע ובעלי אופי כפרי. הבתים ימוקמו על מגרשים שגודלם הממוצע כ-330 מ"ר לכל יחידת דיור. הגישה לרוב הבתים מדרכים משולבות פנמיות.

2. יעוד שטח לאזור משולב מסחרי ציבורי המיועד לספק את הצרכים של האוכלוסיה החדשה והישנה גם יחד. להלן פרוגרמה רעיונית להקצאת שטחים על בסיס הערכה של אוכלוסיה בת כ-2000 נפש:

א.	מעון ילדים	7 כתות	2.0 דונם
ב.	גני ילדים	4 כתות	1.0 דונם
ג.	גן חוכה	2 כתות	1.0 דונם
ד.	בי"ס יסודי	12 כתות	4.5 דונם
ה.	ביכנ"ס		1.0 דונם
ו.	מתנ"ס		1.5 דונם
ז.	מרפאה		0.5 דונם
ח.	מנהל ציבורי		0.5 דונם
ט.	מגרשי משחקים וספורט		8.0 דונם
י.	מסחר		5.0 דונם
יא.	חניה, שבילי הולכי רגל		<u>8.0 דונם</u>
	סה"כ		33.0 דונם

3. התווית כביש חדש בין שתולים לשדה עוזיה שיקל על הנגישות בין שני הישובים.

מחוז הדרום
מרחב תכנון טובים
תכנית מס. 70/במ/8
שינוי לתכנית מפורטת מס. 123/03/8
ישוב: שתולים

על תכנית זאת חלות הוראות חוק התכנון והבניה (הוראות השעה) תש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס. 70/במ/8 (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
תשריט המפרט את המתחם המוצע בק.מ. 1:1,250,
תרשים המקום בק.מ. 1:10,000 ותכנית מצב
קיים בק.מ. 1:5,000.

3. מיקום:

מחוז הדרום - נפת אשקלון - מושב שתולים
גושים חלקות:

גוש 2512 - חלקות 20-28 וחלק מ-29
גוש 2513 - חלקות 2-8 וחלק מ-34,35,36,39
גוש 2514 - חלקות 36-40 וחלק מ-54,55,56,57
גוש 2515 - חלקות 18-22 וחלק מ-46

4. שטח התכנית: כ-208 דונם

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית: משרד השיכון - מחוז המרכז - המנהל לבניה כפרית

7. המתכנן: פטר טלמסקי - אדריכל

8. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים
ביעודי קרקע, וקביעת מגבלות והנחיות בניה.

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' 123/03/8.

10. ציונים בתשריט: כהתאם לסימנים למסומן בתשריט והמתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים:

11.1 איזור מגורים א':

11.1.1 באיזור זה יותר הקמת בתים חד משפחתיים בני קומה אחת
או שתיים ודו-משפחתיים עם קיר משותף על גבול מגרש
צידי 0 באופן שנוצר בית דו-משפחתי, בן קומה אחת או
שתיים.

11.1.2 במקרה של בתים דו משפחתיים שטח מגרש מינימלי לבניה לא
יופחת מ-220 מ"ר נטו ליחידת דיור. סה"כ שטח המבנה של
כל יחידת דיור לא יעלה על 135 מ"ר. תכסית המבנה על
הקרקע לא תעלה על 100 מ"ר.

במקרה של בתים חד משפחתיים שטח מגרש מינימלי לבניה לא
יופחת מ-440 מ"ר. סך הכל שטח המבנה של יחידת דיור
אחת לא יעלה על 200 מ"ר. תכסית המבנה על קרקע לא תעלה
על 150 מ"ר.

11.1.3 בשטח הבניה לא יחשבו:
א. סככת חניה בשטח עד 17 מ"ר, ללא קירות אטומים, מקורה בקרועי קל, ממקומת בקו מגרש צידי וקדמי 0. המבנה לפי פרט אחיד של הועדה המקומית.

ב. מחסן עד 10 מ"ר, גמר קירות אטומים בדומה למבנה הראשי, ממקום בקו בנין אחורי 0.

11.1.4 קוי בנין:

א. קו בנין הקדמי יהיה 5.0 מ' וכמסומן בתשריט.
ב. קו הבנין הצידי יהיה 3.0 מ' ו-0 בקיר משותף.
ג. קו הבנין האחורי יהיה 5.0 מ'.
ד. קו בנין למגרשים פינתיים: קו בנין מגבול מגרש אחורי שכן - 5 מ', קו בנין קדמי לפי התשריט.

11.1.5 גגות, קומות וגובה הבנינים:

א. הגגות כבתים דו קומתיים משופעים עם גימור רעפים.
ב. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות.
ג. גובה הבנין לא יעלה על 8.50 מ. ממפלס קומת הקרקע.
גובה מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 0.50 מ' מגובה מפלס המדרכה בחזית הבנין.
ד. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג פרט לקולטי שמש ואנטנת טלוויזיה.

11.1.6 חלוקת מגרשים: החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט נתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע ומגבלות הבניה.

11.1.7 חניה:

לכל מגרש יובטחו 1.5 מקומות חניה. מקום אחד בתחום המגרש או חניה אורכית בכביש ובנוסף 0.5 מקום חניה בכביש.

11.1.8 גדרות:

הגדר תהיה אחידה לפי מפרט של הועדה המקומית ויהווה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.

11.2 שטח ציבורי פתוח:

תותר הקמת מקלטים עיליים ציבוריים לשימוש דו תכליתי. תותר הקמתם על קו בנין 0 לדרך או למגרש שיעודו מגורים.
תותר הקמת מתקנים לריהוט רחוב ומשחקי ילדים, מתקנים הנדסיים כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קווי חשמל וטלפון ותשתיות ציבוריות ועבודות גינון ופיתוח.

11.3 שטח משולב לבניני ציבור ומסחר: תכליות ושימושים:

מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט, גני ילדים ומעונות יום.
מועדונים, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, ספריה.
מוסדות בריאות - טיפת חלב, מרפאה שכונתית.
מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה.
חנויות למסחר קמעונאי, בתי-קפה, מסעדות וקיוסקים, משרדים מגרשי חניה.
היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי וחלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

11.4 דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

11.5 תשתיות:

11.5.1 צנרות וכבלים: כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות הבתים למעט צנרת מי הגשמים.

11.5.2 אשפה: שיטת פינוי האשפה תבוצע לפי הנחיות המועצה האזורית.

11.5.3 מקלוט: המקלטים יהיו עיליים, ציבוריים ויבנו בשטח ציבורי פתוח ובשימוש דו תכליתי בהתאם לתקנות רשויות הג"א.

11.5.4 כיוב: יחובר לרשת האזורית המתוכננת (בלבד). יותר מעבר בתוך המגרש לצנרת כיוב או תעול למגרש הסמוך בתחום 1.0 מ' הצמוד לגבול המגרש.

11.5.5 ניקוז: ע"י חילחול, ניקוז טבעי או בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוק הניקוז.

11.5.6 חשמל: קווי הרשת בהתאם להוראות ומפרטי חברת החשמל לישראל.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים.
בקו מתח גבוה 5 מטרים.
בקו מתח עליון 150-110 ק"ו 9.50 מטרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12. הפקעות לצרכי צבור: ג. חיבור המבנים והמתקנים לרשת החשמל והתקשורת בקווים תת קרקעיים השטחים הציבוריים והדרכים יופקעו וירשמו כחוק.

13. תוקף התכנית:

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיח"ד המתוכננות בתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית באם לא הוחלל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנה שנתיים מיום אישורה יפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

14. שלבי ותאריכי המקצוע:

עם קבלת האישור תחול מיד התחלת הבניה בקבוצות של בין 50-100 יחידות דיור.

טבלת יעודים

יעוד אזור	גודל מגרש מינימלי מ"ר	זכויות בניה בשטח במ"ר	קו בנין	גובה מירבי	הערות
אזור משולב מסחרי - ציבורי	500 מ"ר	שימוש	5 מ' מכל צידי גבולות המגרש; 6 מ' בין שני מבנים	2 קומות או 8.5 מ' גובה	
		מבני ציבור	5,000 מ"ר		
		מסחר	2,000 מ"ר		לקיוסק שטח מינימלי 100 מ"ר
מגורים חד משפחתי	440 מ"ר	200 מ"ר + 10 מ' מחסן	קדמי - 5 מ' צידי - 3 מ' אחורי - 5 מ'	כנ"ל	-----
מגורים דו משפחתי	440 מ"ר	135 מ"ר + 10 מ' מחסן	קדמי - 5 מ' צידי - 3 מ' אחורי - 5 מ'	כנ"ל	-----

15. חתימות: **מדינת ישראל** - משרד הבינוי והשיכון

מינהל לבניה כפרית

המנהל

היוזם:

המתכנן:

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה 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. עוד לא הוקצת השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו בכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בנקודת מבט תכנונית. **מנהל מקרקעי ישראל** תאריך: 29.12.2011 מחוז ירושלים

מנהל - מחוז ירושלים
מנהל מחלקת מיתון יחדיות