

לשכת הרישום המקצועית	<b>עמוד השער של הוראות התוכנית</b>
מספר הפנים מחזור הרישום	
04.05.2008	
<b>1965 – התשכ"ה</b>	<b>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965</b>
נתקבל	
<b>הוראות התוכנית</b>	

**תוכנית מס' 6/123/03/6**

**תלמי יפה – מגורים 2007**

משרד הבנייה והתכנון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 6/123/03/6  
 אישור תכנית מס' 6/123/03/6  
 הועדה המקצועית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14/1/08  
 לאשר את התוכנית  
 מינהל התכנון  
 יו"ר הועדה המקצועית

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שקמים

סוג התוכנית תכנית מפורטת

הודעה על אישור תכנית מס' 6/123/03/6  
 כורסמה בילקנט הפרסומים מס' 5824  
 26/6/08  
 מיום

**דברי הסבר לתוכנית****כללי**

ע"פ החלטת ממשלת ישראל ומינהלת "סלע" הוחלט לקלוט לתחום מושב תלמי יפה את מפוני חבל עזה יוצאי מושב אלי סיני.  
שטחי מגורים למשתכנים יוקצו בתחום המושב בשטחי מגורים מאושרים, וכמו כן יוקצו מגרשים נוספים עבור בני המושב.

**פרוט**

1. תכנית זו הנה תכנית מפורטת הנערכת בתחום תכניות מאושרות מס' 123/03/6, 4/123/03/6, 5/123/03/6 ובתחום המחנה של מושב תלמי יפה.
2. בתחום התכנית יוקצו :
  - א. 42 מגרשי מגורים בני כ-500 מ"ר כל אחד, עבור 21 בתי אב של משפחות משתכנים חדשים ועבור בן ממשיד לכל בית אב, כולם באזור מגורים אחד. מגרשים אלו יוקצו בשטח שיעודו המאושר הוא מגורים.
  - ב. 27 מגרשי מגורים עבור תושבי ס חברי אגודה ובנים, בני כ-500 מ"ר כל אחד. מגרשים אלו יוקצו בשטח שיעודו המאושר הוא מגורים.
3. בנוסף תוסדר מערכת הדרכים בישוב במטרה לאפשר שילוב האזורים החדשים במערכת התנועה וכמו כן ישמרו שטחים למבני ציבור במרכז הישוב, אשר ישמשו את הישוב בעתיד, עם הרחבתו לגודלו הסופי ע"פ תמ"א 35.
4. גודל הישוב בהתאם להוראות תמ"א 35 :

סה"כ יח"ד לפי תמ"א 35	350
יחידות מגורים מאושרות (חברים)	58
יח' מגורים הרחבה (מאושר)	115
יחידות דיור מתוכננות	69
יתרת יחידות דיור לתכנון בעתיד	108

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

מחוז דרוםתוכנית מס' 6/123/03/6**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תלמי יפה – מגורים 2007	1.1 שם התוכנית
114.471 דונם	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
3	שלב מספר מהדורה
1/04/2008	תאריך עדכון
תוכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא רלוונטי</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף</li> <li>היתרים או הרשאות</li> </ul>
ועדה מחוזית	
לא רלוונטי	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1</b>	<b>נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>שקמים</b>
		קואורדינטה X	E163250
		קואורדינטה Y	N614000
<b>1.5.2</b>	<b>תיאור מקום</b>	מושב תלמי יפה	
<b>1.5.3</b>	<b>רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	חוף אשקלון
		<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4</b>	<b>כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>יישוב</b>	מושב תלמי יפה
		<b>שכונה</b>	
		<b>רחוב</b>	
		<b>מספר בית</b>	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2581	מוסדר	חלק מהגוש		16
2582	מוסדר	חלק מהגוש	2,9,10	3,7,8,11,12,15,20 21,27,28,29
2583	מוסדר	חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

<b>מספר גוש ישן</b>	<b>מספר גוש</b>
	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

<b>מספר תוכנית</b>	<b>מספר מגרש/תא שטח</b>
	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות****1.6.1**

02/04/2008

עמוד 4 מתוך 4

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/11/1973	1787	תכנית זו משנה את 123/03/6 בגבולות התכנית	שינוי	123/03/6
17/12/2000	4944	תכנית זו משנה את 4/123/03/6 בגבולות התכנית	שינוי	4/123/03/6
6/8/2003	5213	תכנית זו משנה את 5/123/03/6 בגבולות התכנית	שינוי	5/123/03/6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזות	ג. אלוני-דודי דרורי אדריכלים	1/4/2008	-	23	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזות	ג. אלוני-דודי דרורי אדריכלים	1/4/2008	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ג. מחוזות	אילון פרייברג	1/1/2007	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין המסמכים המציינים יגברו המסמכים המציינים. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין המסמכים המציינים יגברו המסמכים המציינים. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין המסמכים המציינים יגברו המסמכים המציינים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	ivafe@zahav.net.il	08-6723111		08-6722491	ד.ג. חוף אשקלון	570006973			מתעב תלמי יפה		

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
eyalruso@mimi.gov.il	02-5380699		02-5318888	רח' יפו 216 בנין שער העיר						מדינת ישראל על ידי: מ.מ.י.מחוז ירושלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' /										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדינות
office@drori-arch.co.il	03-5259203	0522-519272	03-5259013	רח' ביאליק 11 תל אביב		36972	30051783		דורי דרורי	אדריכל
eyloni@datamap.com	03-7516356	054-2204760	03-7541000	רח' הציורה 14 רמתגן		85893	22642169		אילון פרייברג	מהנדס
stonned@012.net.il	08-6715975	052-3921561	08-6736042	שייד בן גוריון 7/20 אשקלון		477	9440413		אבנר שיאון	מודד

**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**

יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים ע"י חלוקת שטח מגורים מאושר ויצירת 69 מגרשי מגורים, וכן מערכת תנועה המאפשרת בעתיד הרחבה ופיתוח של המושב להיקף כולל של 350 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מאזור מגורים א', שטח ציבורי פתוח, מבני משק, דרך מאושרת ומוצעת ושטח חקלאי במצב מאושר, לייעודים הבאים: מגורים א-2, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרך ודרך משולבת.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ג. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- ד. הרחבת והתוויית דרכים.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- ו. קביעת התניות לביצוע.
- ז. קביעת הנחיות סביבתיות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**



הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש				
	-	114.471	-	114.471	דונם	שטח התוכנית
מצב מאושר לפי תכנית 5/123/03/6	-	69	-7	76	מס' יחידות	מגורים
מצב מאושר לפי תכנית 5/123/03/6	-	15870	-1610	17480	מ"ר עיקרי	
מצב מאושר לפי תכנית 5/123/03/6	-	18910	8410	10500	דונם	מבני ציבור
מצב מאושר לפי תכנית 5/123/03/6	-	12600	8100	4500	מ"ר עיקרי	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		401-469	מגורים א' 2
		801-803	מבנים ומוסדות ציבור
		601-620	שטח ציבורי פתוח
		1010	חניון
		901-904	דרך משולבת
		1006-1009	דרך מוצעת
		1000-1005	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.

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים א' 2****4.1.1 שימושים**

- א. השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. תותר בניה בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ' בגבול משותף בין כל 2 מגרשים, שלא ע"פ קו בנין בתשריט, בהסכמת ובתנאי קיומו של שכן גובל ובאישור הועדה המקומית.
- ב. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.
- ג. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מירבי של 12 מ"ר ויחשבו כשטח שרות.
- ד. תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 31.0 מ"ר ובקו בנין קדמי 0.0 מ' וצדדי 0.0 מ' חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

**4.1.2 הוראות**

- א. עיצוב אדריכלי**
- (1) **חומרי הבניה**  
של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) **גגות**  
הגגות יהיו משופעים או שטוחים או שילוב ביניהם. שיפוע גג משופע לא יעלה על 45%. חומרי הבניה לגגות משופעים יהיו רעפים או חומר בניה קל אחר ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- (3) **דודי שמש**  
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (4) **אנטנות וארובות**  
לא תורשה הקמת אנטנה לכל בניין, למעט אנטנות עגולות שאינן דורשות היתר בניה במגבלות ע"פ חוק התכנון והבניה, הבניינים יחוברו למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- (5) **חצר משק/ מתקן לתלית כביסה**  
מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור הועדה המקומית.

**4.2 מבנים ומוסדות ציבור****4.2.1 שימושים**

- א. תותר הקמת מבנים לשימוש הציבור כגון מבני קהילה, מבנים לצרכי תרבות ובידור, מבני חינוך, בית כנסת, מרפאה, מוסדות ושרותים מקומיים.
- ב. מבנים קיימים החורגים מקווי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן או העברת זכויות. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.
- ג. תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.
- ד. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור.

**4.2.2 הוראות**

- א. עיצוב אדריכלי:**
- (1) **חומרי גמר לחזיתות הבנינים:** חומרי הגמר בחזיתות הבנינים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר המהווים חלק מהבנין, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית או שילוב שלהם.
- (2) **מתקנים בבנין:** דודים יותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג.
- (3) **מרתפים:** יותרו מרתפים בכל קונטור המבנה. גובה פנימי מירבי (נקי): 2.40 מ'.
- (4) בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחת לוויין וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית, להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- ב. תכנית בינוי**
- ג. כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.

**4.3 שטח ציבורי פתוח****4.3.1 שימושים**

- א. מיועד לגינות, מתקני משחק, סככת צל, קווי תשתית, דרכים ושבילים.
- ב. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון וגידור.

**4.3.2 הוראות**

כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

**4.4 חניון****4.4.1 שימושים**

- א. מיועד לחנית רכב ציבורי, רכב תפעולי ורכב פרטי לשימוש הציבור ומוסדות הישוב.
- ב. תותר העברת קווי תשתית, ריצוף שבילים להולכי רגל, ניקוז עילי, גינון וגידור.

**4.4.2 הוראות**

כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

**4.5 דרך משולבת****4.5.1 שימושים**

- א. מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל, משולבת בשטחי גינון ושתילה.
- ב. תותר העברת קווי תשתית.
- ג. תאסר בניה כל שהיא.

**4.5.2 הוראות**

כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

<b>4.6 דרכים</b>
<b>4.6.1 שימושים</b>
א. מיועדת לתנועת כלי רכב. ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ג. תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כל שהיא.
<b>4.6.2 הוראות</b>

כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			מ"ר/מ"ר	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קומי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	שטחי בניה	שטחי שירות			
מגורים א' 2	כמסומן בתשריט <sup>(5)</sup>		1	2	<sup>(3)</sup> 7	2	1	<sup>(2)</sup> 36	---	280	50	180	490 (מזערי)	401-469	
	כמסומן בתשריט		1	2	9	---	---	30	---	8600	800	5000	1000 (מזערי)	801	מבנים ומוסדות
	כמסומן בתשריט		---	1	4.5	---	---	30	---	3600	400	2000	100 (מזערי)	802	מבנים ומוסדות
														803	מבנים ומוסדות
														601-618	שטח ציבורי מתוח

**הערות לטבלה**

- (1) מיועד עבור ממי"ד בשטח מירבי של 7.0 מ"ר, מחסן בשטח מירבי של 12 מ"ר, חניה מקורה בשטח מירבי של 31 מ"ר.
  - (2) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
  - (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים – 9.0 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
  - (4) מיקום חניה מקורה נפרדת מהבנין והקמת מסתורי כביסה/חצר משק יתאפשרו עד קו צדדי וקדמי 0.0.
  - (5) מיועד לחדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים ומתקני צל – ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- מיקום חדרי השנאים וקווי בנין למתקנים אלו – בהתאם לשיקול ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה.

- 6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה כוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- 6.1.2 תנאי להוצאת היתרי בניה למבנה מגורים במגרשים עפ"י תכנית זו, יהיה אישורן של תכניות מפורטות להסדרי תנועה (לרבות מיתון תנועה), הן בתחום תכנית זו, הן בתחום דרך הגישה שתחילתה במושב בית שקמה, המשכה במושב גיאה וסיומה בישוב תלמי יפה.
- תכניות מפורטות להסדרי תנועה כאמור, יאושרו ע"י רשות התמרור המרכזית ויקבעו בהן, בין היתר, שלבי ביצוע המתבססים על תוספת היתרי בניה ליח"ד בישוב תלמי יפה, באופן שיבטיח את בטיחות הנוסעים והולכי הרגל בדרך הגישה אליו ובכלל זה בישובים גיאה ובית שקמה.
- 6.1.3 בכל מקרה יבטיחו התכניות כאמור את הסדרת הבטיחות בדרך באופן מלא, לא יאוחר מהשלמת 115 יח"ד נוספות מעבר ליח"ד המאושרות במועד אישורה של תכנית זו, להוציא את מגרשי המגורים של חברי מושב תלמי יפה (מגרשים 300-357).
- לענין זה, מנין 115 יח"ד הנוספות יהיה מתוך סה"כ 184 יח"ד מאושרות לפי תכניות תקפות (מגרשים 1-115) ותכנית זו (מגרשים 401-469) כמכלול אחד וללא הבחנה ביניהן.
- 6.1.3 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 6.1.4 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בנין צפויה בגין עבודות הבניה ואישור על הסדרת פינוי פסולת הבנין לאתר מוכרז.
- 6.1.5 **לאזורי מבנים ומוסדות ציבור:**
- א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית אשר בה יקבעו מיקום המבנים, מפלסי כניסה, נגישות, חנית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים ופיתוח השטח.
- ב. היתרי בניה להקמת מבנים לשימוש הציבור כגון: מבני קהילה, מבנים לצרכי תרבות ובידור, מבני חינוך, בית כנסת, מרפאה, מוסדות ושירותים מקומיים, ינתנו בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- 6.1.6 הריסה או פירוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

### 6.2 פיתוח תשתית

- 6.2.1 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- 6.2.2 ביוב: הבתים יחברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים. תכניות הביוב יתואמו עם משרד הבריאות ויאושרו על ידו.
- 6.2.3 מים: תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. במידת הצורך יותקנו אביזרים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.
- 6.2.4 **חשמל:**
- א. כללי: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.
- ב. **רשת עילית** מתח נמוך וגובה 0.4/22/33 ק"ו
- (1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.
- (2) **מרחקי בניה מותרים**
- מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מינימליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:

רשת מתח נמוך – תיילים חשופים	2.00 מ'
רשת מתח נמוך – תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח נמוך – קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים חשופים	4.5 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים מבודדים	4.0 מ'
רשת מתח גבוה – כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ)	2.0 מ'

**ג. רשת תת-קרקעית**

- (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.
- (2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.
- ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).
- ה. בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.
- ו. המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן:

יסוד המבנה	1.0	0.5
מבנים או שירותים	כבלים מ"ג 13, 22, 33 ק"ו (מ')	כבלים מ"נ עד 1000 וולט (מ')
צינור מים קרים	1.0	0.5
צינור מים חמים או צינור קיטור	2.0	2.0
צינור ביוב	1.0	0.5
צינור גז או חומר דליק אחר	2.0	1.0
כבל תקשורת	1.0	0.3

**6.3 הנחיות כלליות לתשתית**

- 6.3.1 **נגר עילי:** תוכטח תכסית פנויה של לפחות 20% משטח מגרשי הבניה כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית, לאישור רשות הניקוז והועדה המקומית.
- 6.3.2 **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית.
- 6.3.3 **תברואה:** אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.
- תשתיות:** כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.

**6.4 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.5 מיקלוט**

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

**6.6 פסולת בניה**

פסולת בניה ועפר יסולקו לאתר מוכרז או לכל אתר סילוק פסולת בניה אשר יאושר בעתיד.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.8 חלוקה ורישום**

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

**6.9 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	בהתאם ובכפוף לביצוע הנדרש בסעיפים 6.1.2, 6.1.3 (סעיף ביוב) להוראות התכנית.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

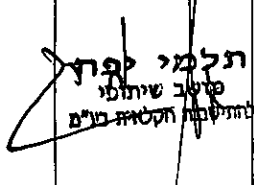
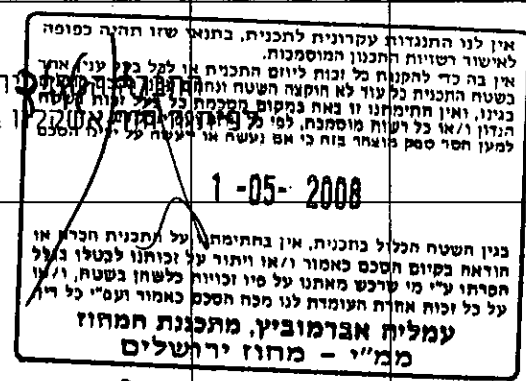
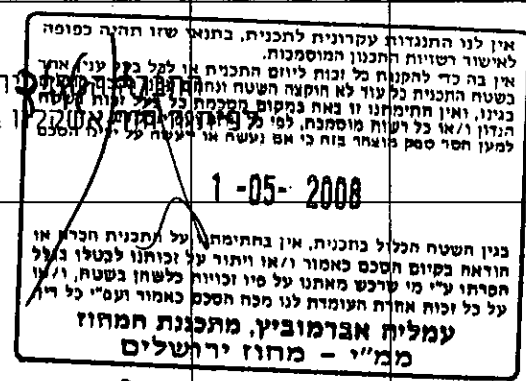
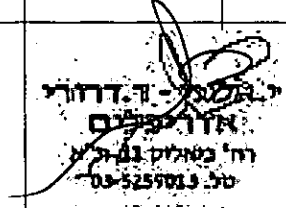


**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמו כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		570006973		תלמי יפה מושב	מגיש התוכנית
				לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מדינת ישראל ע"י מ.מ.י./מחוז ירושלים	בעלי עניין בקרקע
1/4/2008			30051783	אדר' דודי דרורי	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

אישורים למתן תוקף		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

## 9. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (ע"פ תכנית מס' 5/123/03/6)

יחיד	מס' קומות מירבני	קווי בנין			תכנית מרבית	סה"כ עקרי שרות	היקפי בניה מירביים למגרש			שטח מגרש מזערי במ"ר	שטח מגרש מר"ד	מס' מגרש	היעוד
		אחורי	צדדי	קדמי			למטרות שרות	מטרות עקריות	מיקום				
7		3 מ'	3 מ'	5 מ' (6)	260 מ"ר כולל חניה לכל	300 מ"ר לכל יחידת דיור	30 + מ"ר חניה	190 מ"ר	מעל הקרקע	500 אפשרות לחלוקה עתידית (5)	401	מגורים א'	
20		3 מ'	3 מ'	5 מ' (6)	לכל יחידת דיור			40 מ"ר			402	מגורים א'	
49		3 מ'	3 מ'	5 מ' (6)			40 מ"ר		מתחת לקרקע		403	מגורים א'	
						(3) (4)		(1)		120	503 507 509 510	שצ"פ	
	3	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	4500 מ"ר	6000 מ"ר (4)	1500	4500 מ"ר		10500	600	בניי ציבור	
	2	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	2000 מ"ר			2500 מ"ר		800	900	מבני משק	

- (1) מעברים להולכי רגל, פיתוח שטח לגינון כולל קירות תומכים מתקני מעבר תשתיות וניקוז עילי.
- (2) בשצ"פ מס' 509 (על כביש מס' 12) תניתן זיקת הנאה למעבר רכב למגרשים הגובלים בשצ"פ זה. זיקה זו תרשם בטאבו.
- (3) תורשה הקמת מתקנים כגון אנטנות ושנאים.
- (4) תורשה הקמת מבני שרות ומתקנים כגון אנטנות ומבני שנאים.
- (5) חלוקת מגרשים 401-403 ע"י תכנית מפורטת או תשריט חלוקה למגרשים.
- (6) במגרשים פיתויים יקבעו קו בנין קדמי אחד מכיוון כניסת הרכב למגרש.

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה : אדר' דודי דרורי, מס' תעודת זהות 30051783,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 6/ 123/03/6 ששמה: תלמי יפה – מגורים 2007 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: אדריכלות, מספר רשיון: 36972.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו בסיוע יועץ</u>
א. אילון פרייברג	ניקוז, דרכים ותנועה	ניקוז, דרכים ותנועה
ב. אבנר שיאון	מדידות קרקע	מיפוי טופוגרפי, תכסית, גושים וחלקות, מדידת שטחים בתכנית וטבלת שטחים/הקצאות
ג.		

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.

אדר' דודי דרורי  
אדר' דודי דרורי  
רח' בנאי 11 ג' א'  
טל. 5255013-03

חתימת המצהיר

02/04/2008

עמוד 21 מתוך 20

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה : אילון פרייברג,

מס' תעודת זהות 22642169,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 6/123/03/6 ששמה: **תלמי יפה – מגורים 2007** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מגורים ויש בידי תעודה מטעם יגל הדיג'יטל פרייברג אילון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא מהנדס רשוי מ.ר. 85893 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נסמ מגורים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתך, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**פרייברג אילון**

מ.ר. מהנדס רשוי

מ.ר. 85893

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 6/ 123/03/6

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 14/6/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבנר שיאון	477	חתימה
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	

שיאון משרד למדידות  
שדי בן גוריון 7/20 אשקלון  
טל: 6736042, פקס: 6715975

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 7/4/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבנר שיאון	477	חתימה
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	

שיאון משרד למדידות  
שדי בן גוריון 7/20 אשקלון  
טל: 6736042, פקס: 6715975

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על ידי המדידה בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

אבנר שיאון	מספר רשיון	חתימה
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.