

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**התקבל**  
 08.02.2011  
**ועדת שקמים**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 6/מק/2137

**ישוב מירשם**

משרד הפנים-מחוז דרום  
 17.05  
 כרמל

מחוז **דרום**  
 מרחב תכנון **מקומי**  
 סוג תוכנית **שיקמים**  
 תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א' (א)(5)

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

### ישוב קהילתי מרשם

המיקום – במזרח לכביש ארצי מס' 358 ובמרחק של כ- 5 ק"מ דרומית למושב שקף באזור שיפוט מועצה אזורית לכיש.

אופי הישוב – ישוב דתי, מס' משפחות צפוי 306.  
יעד האוכלוסיה לישוב לשנת 2020 הינוי 1836 נפש.

דרכי גישה – לישוב מרשם, דרך הגישה תהיה מכביש ארצי שמספרו 358 שמתחבר לכביש שוקת להב עובר מזרחית לישוב שקף ואמציה.

שטח הקו הכחול – 160.44 דונם.

פרוגרמה – תכנון ישוב קהילתי של 306 יח"ד צמודי קרקע. גודל מגרש כ- 500 מ"ר, התכנית מאפשרת הגדלת שטח התכסית בתחום קווי הבנין ללא שינוי בסה"כ שטח הבניה המותר.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

ישוב מירשם	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התכנית</b>
2137/מק/6	מספר התכנית	
160.44 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב 1	<b>1.3 מהדורות</b>
מהדורה 2 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	
13/12/10	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
62א(א)(5) לתוספת הראשונה לחוק.		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שיקמים
		קואורדינטה Y קואורדינטה X	597740-599015 192540-193335
1.5.2	תיאור מקום		במזרח לכיש מערבית לכביש ראשי 358, דרומית למושב שקף באזור שיפוט מועצה אזורית לכיש.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית בתכנית	מועצה אזורית לכיש
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות אשקלון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	מירשם לי"ר לי"ר לי"ר

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית	מחוז הדרום נפת אשקלון
	מספר גוש	סוג גוש
	חלק	מספרי חלקות בשלמותן
	מספר גוש	מספרי חלקות בחלקן
	3124	מוסדר
		חלק מהגוש
		4,

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן
	מספר גוש	לי"ר
	3124	
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח
	מספר תוכנית	390-03/6
		149,145-82
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
		לי"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.3.1999	4845	תכנית מתאר מחוזית תכנית זו אושרה במועצה ארצית	כפיפות	תמ"מ 14/4
27.11.2005	4467	תכנית מתאר ארצית תכנית זו אושרה במועצה ארצית	כפיפות	תמ"א 35
19.3.2009	5932	תכנית זו כפופה לתכנית 300/03/6 למעט השינויים המפורטים בה.	כפיפות	תכנית מס' 300/03/6

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	נודלמן בינה	10/10/10	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	נודלמן בינה	10/10/10	1	לי"ר	1:2500	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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	משרד הבינוי והשיכון	באר שבע-מחוז דרום קריית הממשלה	08-6263700	לי"ר	08-6263662

**1.8.2 זום בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		בעלים
								לי"ר	לי"ר	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	02-5318888	ירושלים רח' יפו 216, בנין שער העיר ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר			

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shahar@shahar-arc.co.il	03-5467707	03-5467060	רח' שרת 82 תל אביב	שם רשות מקומית	31765	52586146	נדלמן בינה	אדריכלות ובניין ערים
Ns_mega@bezeqint.net	08-6236255	08-6286074	בית בלטון ב"ש 84114	מנה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	826	307164806	ליאונד צ'ינגק	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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שיקמים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום.

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**

הגדלת התכסית המותרת במגרשי המגורים בישוב מירשם, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגדלת תכסית קרקע למגורים על פי סעיף 62 א' (א) (5)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התכנית 160.44 דונם						
הערות	סה"כ קיים בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		82,620.00	לי"ר	לי"ר	מ"ר עיקרי	מגורים
		306	לי"ר	לי"ר	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה-מצב מוצע עמ' 10, גובר האמור בטבלה 5.





**4. ייעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים א 3**

- 4.1.1 שימושים  
הכל בהתאם לתכנית 300/03/6 .
- 4.1.2 הוראות  
הכל בהתאם לתכנית 300/03/6, למעט שינוי התכסית עפ"י תכנית זו.

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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח הארץ)	אחוזי בניה בבלים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) / אחוזים		גודל מגרש מזווי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת							מעל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת				מעל לקניסה הקובעת	
4	3	3	5	1	2	2	1	(2)35	61	305	0	70	35	200	500	145-82, 149-390	3(מגורים)

(1) שימושים מותרים לשיטחי שירות – חזרי מדרגות, מעליות, מעברים, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים ומחסנים וחניה מקורה.

(2) שטח חניה לא ייכלל במניין אחוזי התכנית.

(3) כל הוראות הבניה לפי תכנית 300/03/6 למעט השינוי בתכנית.

**6. הוראות נוספות**

הכל כפוף ובהתאם לאמור בתכנית 300/03/6

6.1 תנאים למתן היתר בניה  
היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 300/03/6

6.2 חניה  
החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

**7. ביצוע התוכנית**

הכל כפוף ובהתאם לאמור בתכנית 300/03/6

**7.1 שלבי ביצוע**

הכל כפוף ובהתאם לאמור בתכנית 300/03/6

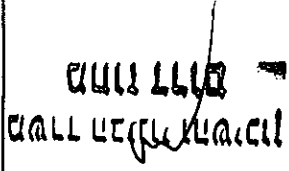
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות ואישורים

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
22.12.10		משהב"ש מחוז הדרום			מגיש החירום
22.12.10	משרד הבינוי והשיכון מתחם דרום	משהב"ש מחוז הדרום			יום
		מנהל מקרקעי ישראל	ל"ר	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין
14/12/09	נודלמן מינה - אדריכלים רח' שרת 82 ת"א 62704 טל: 5467060, 5467707	נודלמן בינה אדריכלים	רשיון 31765 ת.ז. 52586146	נודלמן בינה אדריכלים	עורך התוכנית

## 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
+		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>1</sup>		כללי
+		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	+	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		רדיוסי מגן
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
+		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
+		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
+		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	+	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	+	שם התוכנית	1.1	
	+	מחוז		
	+	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	+	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

(1) עפ"י תקנות התכנון והכניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) תתשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	+	
	8.2	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	+	
<b>הוראות התוכנית</b>		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	+	
<b>מסמכי התוכנית</b>	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	+	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	+	
	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	+	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	+	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	+	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	+	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
<b>תשריט התוכנית (2)</b>	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(3)</sup> .	+	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	+	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	+	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	+	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	+	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	+	
<b>איחוד וחלוקה (4)</b>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	+	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	+	
<b>טפסים נוספים (4)</b>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	+	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## 14. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נודלמן בינה (שם), מס' תעודת זהות 52586146, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 6/מק/2137 בישוב מירשם (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובניו ערים מספר רשיון 31765.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית</u>
<u>שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>		

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.

נודלמן מינה - אדריכלים  
רח' שרת 82 ת"א 62509  
טל: 052-5177071

14/12/09  
חתימת המצהיר



**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : 2137/מק/6

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.12.10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

צ'רניאק לאוניד  
מהנדס מודד מוסמך  
מ.חתימה 826

826 מספר רשיון  
צ'רניאק לאוניד שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך  
\_\_\_\_\_ מספר רשיון  
\_\_\_\_\_ חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך  
\_\_\_\_\_ מספר רשיון  
\_\_\_\_\_ חתימה

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.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות		
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים
ל"ר		

טרם אישורה של התוכנית:  
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	26	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		2
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר	01/03/2010	אישור התוכנית/דחיית התוכנית