

1011387

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מסי 8/מק/2120

מגרש משק עזר מס' 128 מושב שתולים – שינוי בקווי בנין

מחוז: **דרום**  
 מרחב תכנון מקומי: **באר טוביה**  
 סוג תוכנית: **תוכנית מפורטת לפי 62א (א) (4)**

## אישורים

<b>הפקדה</b>	<b>מתן תוקף</b>
--------------	-----------------

<p>ועדה מקומית באר טוביה 2006        אישור תוכנית מסי 8/מק/2120        חופדה המקומית חוזקה לאשר את התוכנית        בשיבת מסי 8/מק/2120        מסתנה על המרחי ד"ר טוענה</p> <p>מבנית טוביה        הכין/ת</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

1. ביוזמת משפחת מעודי מוגשת בזאת תכנית שמטרתה שינוי בקווי הבניין לשטחי שירות על מנת לאפשר בניית מחסנים וחניה בקו בניין אחורי וצדדי-0.  
התכנית בסמכות הועדה המקומית על פי תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, סעיף 62 א (א) (4).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש משק עזר מסי 128 מושב שתולים –  
שינוי בקווי בנין

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)**

2120/מק/8

מספר התוכנית

2.733 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

23.05.2011

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- 62 א(א) סעיף קטן (4)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

באר טוביה

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

170,375

קואורדינטה X

631,240

קואורדינטה Y

מגרש משק עזר, מושב שתולים

**1.5.2 תיאור מקום**

מועצה אזורית באר טוביה

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

- חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

אשקלון

נפה

שתולים

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2514	מוסדר	חלק מהגוש	33	46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
123/03/8 (ד/696)	128

## 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
123/03/8 (ד/696)	שינוי	תוכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית. כל יתר הוראות תוכנית 123/03/8 ממשיכות לחול.	1655	27.08.70

**1.7. מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ישראל מסילטי	26/10/2010	-	10	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	ישראל מסילטי	26/10/2010	1	-	1:500	מחייב	תשריט התכנית

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**

מגיש התוכנית		1.8.1	
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון
	מנחם מעוזי	057145088	
גוש/ חלקות(ים)	לייך	פקס	לייך
		052-6906480	08-8653078
לייך		טלפון	כתובת
			הוגן 115, מושב שתולים

1.8.2. יוזם בפועל  
לא רלוונטי

בעלי עניין בקרקע		1.8.3	
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית
לייך	לייך	לייך	מ.מ.י.
מנחם מעוזי	מנחם מעוזי	057145088	
לייך		מס' תאגיד	לייך
		כתובת	הוגן 115, מושב שתולים
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת
לייך	08-6263797	08-6264228	התקווה 4, ב"ש
לייך	לייך	052-6906480	08-8653078

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו		1.8.4	
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון
אדריכל	ישראל מסילטי	022166508	104401
מורד	כספי חגי		623
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת
Mesi_arc@012.net.il	08-9494400	08-9493300	המלך חסן I, ת.ד. 211, קריית עקרון
	052-2531084	03-9326020	מושב נחלים ת.ד. 328 49950

**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	

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 קווי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי בקווי בניין צידיים מ-3 מטר ל-0 כמסומן בתשריט ובאחורי מ-5 מטר ל-0 עבור מבני עזר בלבד עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		2.733				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	622.75		0	622.75	מ"ר	מגורים
	1		0	1	יח"ד	

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
				128	מגורים א'
				1	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
91.15%	2,491	מגורים א'	91.15%	2,491	אזור מגורים ומשקי עזר (*)
8.85%	242	דרך מאושרת	8.85%	242	דרך מאושרת
100%	2,733	סה"כ	100%	2,733	סה"כ

(\*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

### 4 יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 שם ייעוד: מגורים א'

##### 4.1.1 שימושים

כמפורט בתכנית תקפה 123/03/8

##### 4.1.2 הוראות

הוראות המחסנים יוקמו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. המחסנים יכללו במניין שטחי השירות. גובהם הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר.

חניה תותר חניה מקורה בתחומי המגרש. יותר קו בנין 0.0 צידי ו/או קדמי לרחוב הדקל לקירוי החניה.

#### 4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת

##### 4.2.1 שימושים

כמפורט בתכנית תקפה 123/03/8

##### 4.2.2 הוראות

כמפורט בתכנית תקפה 123/03/8

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

מגורים א' / יעוד	מס' תח' שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית קרקע (%) מתא השטח	צפיפות	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		מעל לכניסה הקובעת	מפל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות
			מס' בניה	סה"כ שטחי בניה														
מגורים א'	128	2,491	747.3 (30%)	30%	0.4	1	30%	8.5	30%	0.4	1	30%	747.3 (30%)	25%	**5%			

\* קו בנין לשטחי שירות עפ"י תשריט בניה בקו - 0 בהסכמת שכן.

**5.2 מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 8/123/03**

הערות	תכליות	קו בנין אחורי	קו בנין צדדי	מבני עזר	מספר קומות	מקסימום יחידות דיור למגרש	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימלי	מספר חלקות סימון בתשריט	אזור
		5	3	5%	2	1	25%	600	צחוב	מגורים



**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר-בניה**

- 6.1.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תוכנית מפורטת מס' 123/03/8.
- 6.1.2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של פיקוד העורף.
- 6.1.3. בניית מבנה שירות בקו בניין 0 תחייב חתימת שכן על התכנית.

**6.2. חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

**6.3. הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.4. הוראות בנושא חשמל**

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.5. היטל השבחה**

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

**6.6. ביוב ניקוז אספקת מים וסידורי תברואה**

- 6.6.1. **ניקוז ותיעול** - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים. חלחול, ניקוז טבעי, בתיעול תת קרקעי או בצינורות תת קרקעיים, הכול בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח ובינוי.

- 6.6.2 **פסולת** - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולתיים צאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת בלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית באר טוביה.
- 6.6.3 **ביוב** - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
- 6.6.4 **מים** - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה עפ"י תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

**6.7 רעידות אדמה**

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.8 תקשורת**

בזק וטלכ בקוים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם חברת בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מנחם מעודי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		25.5.11
	מספר תאגיד:		057145088

עורך התוכנית	שם: ישראל מסילטי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		25.5.11
	מספר תאגיד:		22166508

**מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**  
ח.פ. 512988890

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל		25-05-2011

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימת בתנאי שזו חתיה כמופה לאישור רשויות בתכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקטין כל זכויות או להגבילן או לכל גלע ענין אחר נשנה והתכנית כל עוד לא תוקם השטח ו...  
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.  
למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה כל דבר הנשנה

בני השטח הכולל בתכנית אינו מחייב את התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או יחזור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות קשוח בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
מחוז ירושלים  
23/05/2011

**שתולים**  
מקשב עובדים  
התישבות שיתופית בע"מ