

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0218339

משפ' וייס-מושב שפיר 10

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שפיר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה שפיר
אישור תכנית מס' 631-0218339
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 201501 מיום 4.11.15
י"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 631-0218339
פורטמה בילקוט הפרטומים מס' 7155
מיום 29.11.15 עמוד 1423

דברי הסבר לתכנית

מדובר בנחלה מס' 10 במושב שפיר.

קיימת באזור המגורים בנחלה יחיד אחת ומבנה סככה חקלאית המשמש לאריזה ואיחסון של תוצרת חקלאית, הבנויים ע"פ היתרי בניה.

בשל מיקומם של 2 המבנים הנ"ל, יש קושי לבנות יחיד לבן ממשיך, כפי שניתן להתרשם מתכנית המדידה. מטרת תכנית זו, לשנות את פריסת שטח המגורים בנחלה ע"מ לאפשר בניית יחיד לבן ממשיך תוך שמירה על פרטיות של כל יחיד.

התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א) (1) ו-62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	משפ' וייס-מושב שפיר 10
		מספר התכנית	631-0218339
1.2	שטח התכנית		24.89 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להבקייד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

תכנון זמני
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שפיר
	קואורדינאטה X	174259
	קואורדינאטה Y	623312

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	שפיר	שפיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2912	מוסדר	חלק	12	19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
224 /02 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 224 /02 /6 ממשיכות לחול.	2831	2407	01/07/1982
805 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 805 ממשיכות לחול.	1879		30/11/1972



מזכ"ל המועצה
מונה הדפסה 10



מזכ"ל המועצה
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			בנימין כהן			תשריט מצב מוצע - הגדלה גליון 1:	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			בנימין כהן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/03/2015	בנימין כהן		04/03/2015	זכויות והוראות בניה-מצב מאושר ע"פ תכנית 224/02/6	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע			04/03/2015	בנימין כהן		07/04/2014	זכויות והוראות בניה-מצב מאושר ע"פ תכנית ד/805	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1000		21/10/2015	בנימין כהן		21/10/2015	גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טובה וייס			שפיר	שפיר	10	08-8583454	08-8583454	
	פרטי	יוסף וייס			שפיר	שפיר	10	08-8583454	08-8583454	

תכנון זמין
מונה-תדפיסה 10

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	שפיר- מושב להתיישבות שיתופית ב		שפיר- מושב להתיישבות שיתופית בע"מ	שפיר	שפיר		08-8582822	08-8582822	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שפיר- מושב

להתיישבות שיתופית בע"מ ע"י מורשי חתימה:

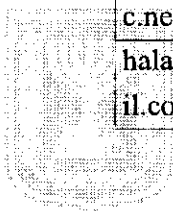
דוד בראון ת.ז. 058077074

משה עדשה ת.ז. 071848444

תכנון זמין
מונה-תדפיסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין כהן		כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	25	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	מגדל המים הישן	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il



תחנת זמן
מונה תדפיסה 10



תחנת זמן
מונה תדפיסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בפריסת אזור המגורים, בנחלה 10 במושב שפיר ע"י איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62א(א)(1) וע"י שינוי בקווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים כפרי לשטח תקלאי ומשטח חקלאי לאזור מגורים כפרי ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים וללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי בקווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		24.89				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	750		750		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	2

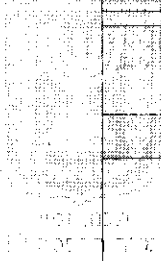
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,002	12.06
דרך מאושרת	471.04	1.89
קרקע חקלאית	21,421	86.05
סה"כ	24,894.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	471.04	1.89
מגורים בישוב כפרי	3,002.68	12.06
קרקע חקלאית	21,420.96	86.05
סה"כ	24,894.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית 224/02/6
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית ד/805
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית 224/02/6
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית ד/805
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ תכנית 224/02/6
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	ע"פ תכנית ד/805



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שדות	עיקרי
										3000	1	מגורים בישוב כפרי
										21421	2	קרקע תקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

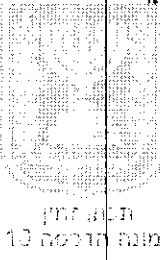
הערה ברמת הטבלה:

בהתאם לתכנית 224/02/6



6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית 224/02/6.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.</p>
6.2	תשתיות
	<p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.</p> <p>2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למערכת היישובית הקיימת.</p> <p>3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י תב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>
6.3	ניקוז
	<p>1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומן, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכנים בחצר.</p> <p>ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>

6.4	חשמל
	<p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מ' 2.00 א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מ' 1.50 ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>



<p>6.5 היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.7 חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.8</p>
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>6.9 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתרי בנייה לפי תכנית זו יהיה ביצוע חלוקה ורישום בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: טובה וייס	סוג:	תאריך: 15/11/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

מגיש התכנית	שם: יוסף וייס	סוג:	תאריך: 15/11/2015
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	11/11/15

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: שפיר- מושב להתיישבות שיתופית ב	סוג: חוכר	תאריך: 16/11/2015
	שם ומספר תאגיד: שפיר- מושב להתיישבות שיתופית בע"מ 0	חתימה:	3

שפיר
מושב עובדים של הפועל המזרחי
להתיישבות שיתופית בע"מ

עורך התכנית	שם: בנימין כהן	סוג: עורך ראשי	תאריך: בנימין כהן יהונתן
	שם ומספר תאגיד: כהן בנימין-אדריכלים	חתימה: אדריכלים רשיון 33741 שד' בן גוריון 17 בית הרופאים אשקלון (01110)	



תכנית זמין
מונה הדפסה 10

זכויות והוראות בניה-מצב מאושר ע"פ תכנית 224/02/6

31. שטח הבניה למגורים
- א. כיסוי קרקע יהיה לא יותר מ-25% מגודל המגרש (3,000 מ²) לקומה לכל 3 יחידות היגוד המותרות.
- ב. למבנה עזר תותר בניה נוספת של 20% משטח המגרש.

זכויות והוראות בניה-מצב מאושר ע"פ תכנית ד/805

טבלת האיזורים החכליות והמגבלות

מס' חלקות סמון בחסריט	שטח חלקה מינימלי - מ"ר	שטח בניה מקסימלי	מקסימום למגרה דיור	מס' קומות	מבני עזר	רוחב חזית	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	תכיליות
מקונו ירוק	1000		/	1	/	/	5 מ'	5 מ'	מבנית לחקלאות בלבד.
שטח הבניה רק בשטח הצהוב לל החלקה	3000	נמדד כל שטח החלקה 10% לבנינים 20% מבנים חקל"	יח" אחת+ יח" נוספת לבן משטח לפי איסור מיוחד של הוהמ"ח.	2	5% בחיק ה-% המוחרים	18x	2.50 מ'	5 מ'	שטח וקלאי
צהוב	600	25%	1	2	5% בנ"ל	18x	2.50 מ'	5 מ'	
חום						20	5 מ'	5 מ'	חום
פזולב ירוק									חוח מקנים ומגורים למספרים מקנים בן ומשחקים,

(x) בהסכמה שכנית מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס)
 (x) פרט למקרים בהם החזית הקימה היא פחוח.