

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0557512

שינוי במתווה אזור מגורים בנחלה, שתולים

דרום

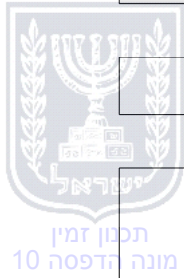
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חלוקה מחדש והחלפת שטחים בין שטח חקלאי למגורים בישוב חקלאי. יצירת מגרש ללא שינוי יעוד קרקע ע"י שינוי גבולות הנחלה באופן אקווילנטי ביחס לחלקה חקלאית ללא תוספת יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי במתווה אזור מגורים בנחלה, שתולים

ומספר התכנית

616-0557512

מספר התכנית

17.482 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	170100
קואורדינאטה Y	632000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: שתולים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שתולים	שתולים	35	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2512	מוסדר	חלק	7	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2004	3260	5308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 8 / 101 / 59. הוראות תכנית 02 / 8 / 101 / 59 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	59 / 101 / 02 / 8
27/08/1970	2786	1655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 696 ממשיכות לחול.	שינוי	696 / ד

הערה לטבלה:

תכנית ד / 696 - היא תכנית 123/03/8 (ד / 696)



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר גוליקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר גוליקוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/07/2018	ברוניסלב פלידלידר	27/12/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		04/07/2018	יעקב מאיר	27/12/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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
	אחר			שתולים - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"ם	שתולים	(1)		08-8551713	08-8551713	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. אבטח שתולים 79280.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		שתולים - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"ם	שתולים	(1)		08-8551713	08-8551713	
פרטי	אשר חסן			שדה עזיהו	(2)		053-7797700	053-7797700	
פרטי	גלית חסן			שדה עזיהו	(3)		053-7797700	053-7797700	

(1) כתובת: ד.ג. אבטח שתולים 79280.

(2) כתובת: בית 251.

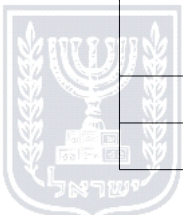
(3) כתובת: בית מס' 251.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	03-9533333	073-2021500	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אשר חסן				שדה עזיהו	(1)		053-7797700	053-7797700	
חוכר	גלית חסן				שדה עזיהו	(2)		053-7797700	053-7797700	

(1) כתובת : בית 251.

(2) כתובת : בית מס' 251.

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	אלכסנדר גוליקוב	00111058		אשדוד	החלוצים	1	08-8655503		aleksandergol ikov888@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020		caspi.moded@gmail.com
אדריכל	אדריכל	יעקב מאיר	40686		באר טוביה	(2)		058-5305853		office@ksarc.co.il
אדריכל	אדריכל	ברוניסלב פרידלידר	00088133		אשדוד	קרן היסוד	47	08-8655503		slavaarcitect2@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 328.

(2) כתובת : רח' ניר 1, אזור התעשייה באר טוביה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ~ איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע;
- ~ קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי;
- ~ קביעת קווי בנין;
- ~ קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

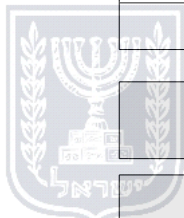
יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
להריסה	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,000	17.16
קרקע חקלאית	14,482	82.84
סה"כ	17,482	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.12	2,999.74	מגורים בישוב כפרי
82.88	14,518.76	קרקע חקלאית
100	17,518.5	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



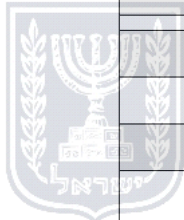
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



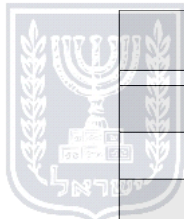
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים חקלאיים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר בנייה למגורים בשני מבנים צמודי קרקע (2 יח"ד), עד שתי קומות.</p> <p>2. תותר הקמת מבנים חקלאיים, בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צדדי 0.0.</p> <p>3. תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן פיקוד העורף.</p> <p>4. תותר הקמת מחסן, המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר.</p> <p>ניקוז גגו בכוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00.</p> <p>5. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מבנים לחקלאות בלבד.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	מבנים לחקלאות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מפל	מפל	מפל	מפל	גודל מגרש כללי					
5	(6)	(5) 5	(5) 5	2	(4)	2	(3)			3000	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6) 5	(6) 3	1	(4)					14482	2	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניה של 20% (600 מ"ר) מבנים חקלאיים, בנוסף לשטחי הבניה למגורים, ביעוד מגורים בישוב כפרי.
(2) מבני עזר.
- (3) שטח עיקרי למגורים, שטחי שרות (מבני עזר), 20% מבנים חקלאיים כמפורט בתכנית תקפה ד/696.
- (4) כמפורט בתכנית תקפה ד/696.
- (5) בהסכמת שכנים תותר בניית מבנים חקלאיים בקו בנין 0 (אפס) ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) מבנים חקלאיים בלבד כמפורט בתכנית תקפה ד/696.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר לכרייתה / להעתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83-ג לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
4. מתן היתר בניה מותנה להריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.

6.2

חשמל

1. הוראות בניוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. טבלת מרחקים מקווי חשמל: מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיזורי סוג קו החשמל 3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך 6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. 2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. 3. תקשורת - בזק ותל"כ בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה.



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסד.</p> <p>2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית מכון טיהור שפחים לפי תכנית אב לביוב מועצה אזורית באר טוביה.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה", "עץ / קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורא