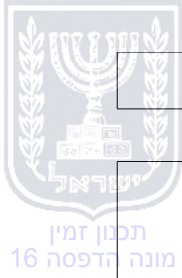


הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0590422

פיצול מגרש במשק 56, מושב שתולים



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/07/2020

להפקיד את התכנית

18/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בעקבות החלטות מוסדות התכנון ור.מ.י המאפשרות פיצול נחלה ותוספת יחידה שלישית. מבוקש במשק 56, מושב שתולים - הגדלת השטח למגורים, פיצול נחלה ויצירת מגרש מגורים א' ותוספת זכויות לבית מגורים שלישי לנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פיצול מגרש במשק 56, מושב שתולים
		מספר התכנית	616-0590422
1.2	שטח התכנית		15.489 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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	170550
קואורדינאטה Y	630900

1.5.2 תיאור מקום

משק 56 מושב שתולים

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2515	לא מוסדר	חלק	5	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1970	2786	1655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 123 ממשיכות לחול.	שינוי	696 / ד

הערה לטבלה:

ד/696 - זה השם המקורי לתכנית הנ"ל



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מייקל כספי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מייקל כספי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 20 20/06/2020	מייקל כספי	18/06/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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
ועד אגודה מושב שתולים	אחר	רם יחזקאל		ברית פיקוח 2000 אגודה שיתופית בע"מ	תל אביב- יפו	חומה ומגדל	2	08-8544520		infocpa@mtcpa.co.il
ועד אגודה מושב שתולים	אחר	יאיר כרמי		ברית פיקוח 2000 אגודה שיתופית בע"מ	תל אביב- יפו	חומה ומגדל	2	08-8544520		infocpa@mtcpa.co.il
ועד אגודה מושב שתולים	אחר	יצחק כרמי		ברית פיקוח 2000 אגודה שיתופית בע"מ	תל אביב- יפו	חומה ומגדל	2	08-8544520		infocpa@mtcpa.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם מסורי			שתולים	(1)		055-6696174		yuvmasu@gmail.com

(1) כתובת: משק 60.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מינהל מינהל מקרקעי ישראל			באר שבע		(1)	08-8585262		

(1) כתובת: באר שבע.

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	מייקל כספי	20907484	מייקל כספי אדריכלים ומתכנני ער	תל אביב- יפו	(1)	26	03-5522295		mc@caspiarc hitects.com
מודד	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(2)		050-5535096		m.h.mhndse m@gmail.co m.m

(1) כתובת : אבן גבירול.

(2) כתובת : כפר מנדא.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יצירת מגרש אזור מגורים א', ע"י פיצול הנחלה ותוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד חלק מאזור מגורים בישוב כפריי, לאזור מגורים א'.
2. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א'.
3. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
5. קביעת זכויות והוראות בניה לרפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,055	19.72
קרקע חקלאית	12,434	80.28
סה"כ	15,489	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.05	3.23
מגורים בישוב כפרי	2,500.08	16.15
קרקע חקלאית	12,477.47	80.62
סה"כ	15,477.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	1. במגרש יותר הקמת 2 יח"ד בשני מבנים ויחידת הורים בצמוד לאחד המבנים. 2. מבני משק
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית זו הוצאת ההיתר.
ב	הוראות בינוי 1. תותר בניית 2 בתי מגורים חד משפחתי אחד. 2. תותר הקמת מחסן בצמוד לבית המגורים החד משפחתי או לחילופין בקו בניין צידי אחורי 0 בהסכמת השכן. 3. תותר הקמת מרתף תת קרקעי אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. 4. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות במבנה המגורים. 5. תותר בניית חדר מקלחת ושירותים והמרחב המוגן הדירתי במרתף. 6. הגובה בין פני הריצוף ותחתית תקרת המרתף יהיה 2.20 מ' נטו. 7. תותר הקמת חנייה מקורה אשר תכלול 2 מקומות חנייה בקו בניין צידי 0. 8. אנטנות על מבנה המגורים בתחום התכנית: המבנה יחובר למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. 9. מיכלי אשפה בתחומי שטחי המגורים בתחום התכנית. 10. מיכלי אשפה יהיו בתחומי המגרש למגורים בישוב הכפרי או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים במגרש יותר הקמת יח"ד אחת.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית זו הוצאת ההיתר.
ב	הוראות בינוי 1. תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד. 2. תותר הקמת מחסן בצמוד לבית המגורים החד משפחתי או לחילופין בקו בניין צידי אחורי 0 בהסכמת השכן. 3. תותר הקמת מרתף תת קרקעי אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. 4. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות במבנה המגורים. 5. תותר בניית חדר מקלחת ושירותים והמרחב המוגן הדירתי במרתף. 6. הגובה בין פני הריצוף ותחתית תקרת המרתף יהיה 2.20 מ' נטו. 7. תותר הקמת חנייה מקורה אשר תכלול 2 מקומות חנייה בקו בניין צידי 0.

מגורים א'	4.2
<p>8. אנטנות על מבנה המגורים בתחום התכנית: המבנה יחובר למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.</p> <p>9. מיכלי אשפה בתחומי שטחי המגורים בתחום התכנית.</p> <p>10. מיכלי אשפה יהיו בתחומי המגרש למגורים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p>	
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
תותר הקמת רפת חולבות.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי	א
לפי הנחיות משרד החקלאות	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות							
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 9	1	32	(2) 80	(1) 53	220	500		2	מגורים א'	מגורים א'	
											(5) 400		רפת	1	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 9	(7) 2	20	(2) 100	(1) 120	(6) 375	2500		1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(9)	(9)	(9)	(9)	0	1	(8)					50%	12489		3	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות מעל הקרקע הינם עבור מרחב מוגן דירתי עפ"י הוראות הג"א, מחסן דירתי בשטח של עד 10.00 מ"ר ברוטו ושתי סככות לחניות בשטח כולל של 30.00 מ"ר ברוטו, ובליטות וגגונים לכל יח"ד.
- (2) שטחי השירות מתחת לקרקע כוללים מרתף בשטח עפ"י הטבלה אשר ייבנה בתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. הגובה בין פני ריצוף ותחתית תקרת המרתף יהיה 2.20 נטו. הגישה למרתף באמצעות מדרגות פנימיות, ללא כניסה נפרדת וללא שירותים ומקלחת.
- (3) גובה לגג רעפים 9 מ', לגג שטוח 7.5 מ'.
- (4) ראה תשריט מצב מוצע.
- (5) הזכויות הינן עבור מבנים קיימים בלבד.
- (6) שטח מרבי ליחידה לא יעלה על 160 מ"ר עיקרי. תותר הקמת יחידת הורים בהיקף של 55 מ"ר.
- (7) שתי יח"ד + 55 מ"ר ליחידת הורים הצמודה לבית בעל הנחלה.
- (8) בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (9) 3 או 0 בהסכמת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י התכניות התקפות ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י הוראות ת"י 413.</p> <p>3. תנאי הבקשה להיתר בניה יכללו בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>4. תכנית זו אינה מכשירה מבנים או תוספות למבנים שנבנו ללא היתר ויש להסדירם כתנאי להוצאת התרים על פי תכנית זו.</p> <p>5. היתרי בנייה למבנים חקלאיים ינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות, ופיתוח הכפר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה בשטחים אשר מסומנים בהם להריסה יהיה הריסתם בפועל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>9. תנאי להיתר בנייה למבנה לגידול בעלי חיים נדרש באישור איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון. ככל ויידרש יוגש דו"ח פיזור ריחות לאישור האיגוד ויינקטו כל האמצעים הדרושים לצמצום מפגעים.</p>
6.2	חניה
	בתחום המגרש תהיה החניה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן ההיתר
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	החלוקה והרישום יבוצעו עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך על הקרקע ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>קו חשמל נמוך: מרחק מתיל חיצוני - 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו - 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו - 35 מ'.</p>
6.5	ביוב
	לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית, בתיאום עם מהנדס המועצה ורשויות מוסמכות. המגרש המפוצל יחובר לנחלה קיימת.

6.6	תקשורת
<p>תשתיות טלפון ומערכת כבלים יבוצעו בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתיאום עם בזק ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

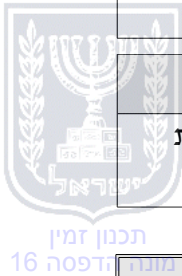


6.7	ניהול מי נגר
<p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח האמור - אישור הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</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 בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	



6.9	תשתיות
<p>1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית שקמים.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מוז"ח).</p> <p>3. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	



6.10	איכות הסביבה
<p>ככל ויהיו מפגעים מגידול בעלי חיים בנחלה, יידרש בעל הנחלה לנקוט בכל האמצעים לרבות צמצום מספר הראשים לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים, התשכ"א 1961.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16