

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0806877

הפרדת מגרש מנחלה, משק 72, משפחת בשארי, שתולים

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/03/2022

להפקיד את התכנית

21/06/2022

י"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

ביזמת משפחת בשארי, מוגשת בזאת תכנית שמציעה פיצול אזור המגורים בנחלה והקמת מגרש מגורים א'. התכנית כוללת תוספת יחידת דיור אחת באזור המגורים בנחלה, תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות והנחיות בינוי.

על פי לוח 2 לתמ"א 35/1, סך יחידות הדיור המותרות במושב שתולים הינו 350 יח"ד. על פי המצב המאושר בישוב, מותרות הקמת 426 יח"ד. תכנית זו מוסיפה יח"ד אחת אשר אינה נספרת בסך היחידות המותרות בלוח. לאחר אישורה של תכנית זו, סך יחידות הדיור במושב יהיה 427 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הפרדת מגרש מנחלה, משק 72, משפחת בשארי, שתולים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

616-0806877

מספר התכנית

15,297 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

170080

קואורדינאטה Y

630990

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הראשונים

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 שתולים**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2515	מוסדר	חלק	26	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /8. הוראות תכנית 101 /02 /8 תחולנה על תכנית זו.	1784	531		09/12/1971
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /8 /59. הוראות תכנית 101 /02 /8 /59 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260		27/06/2004
696 /ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ד"696.	1655	2786		27/08/1970



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רונית פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע 1	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	04/11/2021	רונית פרידמן קיסר	16: 07 04/11/2021	נספח ספירת יח"ד וסקירת תשתיות קיימות במושב שתולים.	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500		04/11/2021	רונית פרידמן קיסר	11: 27 04/11/2021	נספח מצב מאושר	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

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
מורשה חתימה אגודת מושב שתולים	פרטי	יאיר כרמי		אגודת מושב שתולים	שתולים	(1)				carmi751955@walla.co m
מורשה חתימה אגודת מושב שתולים	פרטי	יצחק כרמי		אגודת מושב שתולים	שתולים	(1)		08-8640576	08-8551713	carmi751955@walla.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות מושב שתולים, מרכז שתולים, רחוב ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משולם בשארי			שתולים	(1)				meshulamb@walla.co.il

(1) כתובת: רח' הראשונים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318876	02-5318878	morand@mimi.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66, ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ביעוד מגורים א' ע"י פיצול נחלה, תוספת יח"ד וזכויות בניה, בנחלה מספר 72 במושב שתולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול אזור מגורים בישוב חקלאי (מגרש מס' 68), ע"י יצירת מגרש מגורים א' (תא שטח מס' 306), ותא שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 68A).
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 306).
- ג. הוספת יח"ד בת"ש 68A (אזור המגורים בישוב כפרי).
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 68A).
- ה. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	306
מגורים בישוב כפרי	68A
קרקע חקלאית	68B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	68A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	68A
מבנה להריסה 2	מגורים א'	306
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	68A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	12,196	80.26
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	19.74
סה"כ	15,196	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	522.09	3.43
מגורים בישוב כפרי	2,477.89	16.30
קרקע חקלאית	12,204.33	80.27
סה"כ	15,204.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים למטרות שירות - חניה מקורה, בריכת שחיה פרטית, מחסן ומבנים חקלאים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. חנייה - תותר הקמת 2 חניות. ניתן לבנות חניה מקורה, ובתנאי שגובהה המירבי הפנימי לא יעלה על 2.2 מ', בקו בניין קדמי וצדדי 0.00. הקירוי יהיה קל וינוקז לכיוון המגרש המבקש. 2. מחסן - יותר בתחום קווי הבניין, או בקו בניין אחורי וצדדי 0.00. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. ניקוז גגו בכיוון פנים המגרש. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00. 3. מרתף - שטח המרתף לא יחרוג מתחום גבולות המבנים למגורים. גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ' נטו. לא תותר כניסה נפרדת למרתף. תקרת המרתף לא תעלה על 0.8 מטר ממפני הקרקע המתוכננים במגרש הצמודים למרתף. 4. גדות - תותר הקמת גדר עד גובה 1.5 מ' בכל היקף תא השטח פרט לגבול עם ת"ש 306 באזור שבו יש מעבר בדרך של "זיקת הנאה". הגדר בחזית לרחוב בשטח הגובל בסימון "זיקת הנאה" מחייב תיאום הגדר והכניסות להולכי רגל וכלי רכב עם בעלי ת"ש 306.
ב	הוראות בינוי בריכת שחיה פרטית - א. ניתן להקים בריכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8, באישור הוועדה המקומית, ובמגבלות המפורטות להלן: לא תאשר הוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה להקמתה של בריכה, אלא לאחר ש- א.1. המבקש הציב, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום; א.2. הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הועדה המקומית ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה. הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים ויקבע בה כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום; א.3. הועדה המקומית החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בניין או מחזיק בהם, אם הוגשו כאלה, והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום. ב. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבניין בלבד. ג. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש ו/או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית/מרחבית לעניין מיקום בריכות שחיה במגרשים פרטיים. בריכות השחיה יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:



4.1	מגורים בישוב כפרי
	ד. הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה. ה. בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. ו. מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.
ג	פיקוד העורף תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א התקף לעת הגשת היתר בנייה.
ד	פעילות חקלאית הוראות למבנים חקלאיים: המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים מגורים ומבנים למטרות שירות - חניה מקורה, בריכת שחיה פרטית, מחסן.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות 1. חנייה - תותר הקמת 2 חניות. ניתן לבנות חניה מקורה, ובתנאי שגובהה המרבי הפנימי לא יעלה על 2.2 מ', בקו בניין קדמי וצדדי 0.00. הקירוי יהיה קל וינוקז לכיוון המגרש המבקש. 2. מחסן - יותר בתחום קווי הבניין, או בקו בניין אחורי וצדדי 0.00. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. ניקוז גגו בכיוון פנים המגרש. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00. 3. מרתף - שטח המרתף לא יחרוג מתחום גבולות המבנים למגורים. גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ' נטו. לא תותר כניסה נפרדת למרתף. תקרת המרתף לא תעלה על 0.8 מטר ממפני הקרקע המתוכננים במגרש הצמודים למרתף. 4. מצללות - : תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שניה וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. 5. גדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.5 מ', הגדר בשטח הגובל בסימון "זיקת הנאה" מחייב תיאום הגדר והכניסות להולכי רגל וכלי רכב עם בעלי ת"ש 68A. 6. גגות - יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. 7. מערכות טכניות - מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב. צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית. מתקנים כגון קולטי שמש ודוד מים הקיימים על גג המבנה בעת אישור התכנית ואינם עומדים בהוראות סעיף א', יישארו בתוקפם. 8. ממ"ד - ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.

4.2

מגורים א'

ב

הוראות בינוי

ברכת שחיה פרטית -

א. ניתן להקים בריכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8, באישור הוועדה המקומית, ובמגבלות המפורטות להלן :

לא תאשר הוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה להקמתה של בריכה, אלא לאחר ש-

ו.1. המבקש הציב, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום ;

א.2. הוועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הוועדה המקומית ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה. הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים ויקבע בה כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום ;

א.3. הוועדה המקומית החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בניין או מחזיק בהם, אם הוגשו כאלה, והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום."

ב. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבניין בלבד.

ג. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש ו/או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית/מרחבית לעניין מיקום בריכות שחיה במגרשים פרטיים. בריכות השחיה יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן :

ד. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

ה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.

ו. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

ג

חניה

תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.

ד

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

תותר הקמת גדר למגרש בחזית המגרש, בצידו ומאחור. בחזית המגרש גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מגובה פני הקרקע ברחוב/ מדרכה.

ה

עיצוב אדריכלי

הגג יהיה שטוח או משופע או משולב.

ו

פיקוד העורף

תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א התקף לעת הגשת היתר בנייה.

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

1. עיבוד חקלאי

2. מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם

3. מבני שירות לחקלאות

קרקע חקלאית	4.3
4. מבנים לגידול בעלי חיים.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת ובהתאם להנחיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תא השטח בו יבנו המבנים.	א
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה מבנה לבעלי חיים - ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת הגידול מאזור המגורים ומשימושים רגישים ו/ או צמצום כמות ואמצעים נוספים כפי שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימים				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה					
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים בישוב כפרי	מגורים	68A	2478	320	95 (1)	50	465	16.6	2 (2)	9	2	1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים בישוב כפרי	מבני משק	68A	2478	500			500	20		(4)	1		(5)	(5)	(5)	(5)
מגורים א'	מגורים א'	306	522	200	55 (6)		255	51	1	9	2		(3)	(3)	(3)	(3)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	68B	12204	(7)						(4)	1		(5)	(5)	(5)	(5)

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 השירות יכללו: 2 ממ"דים 25 מ"ר, מחסנים 30 מ"ר, חניה מקורה 40 מ"ר.
- (2) יח"ד הורים עד 55 מ"ר (עיקרי) כחלק מבית המגורים הראשית או צמודת דופן לבית המגורים הראשי..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) בהתאם להנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.
- (5) כמסומן בתשריט, בהסכמת שכן יותר קו בניין צידי 0.00.
- (6) שטחי השירות יכללו: מחסן עד 12 מ"ר, חניה מקורה עד 30 מ"ר ומרחב מוגן עד 13 מ"ר.
- (7) בעבור מבנים חקלאיים קשיחים יהיו זכויות הבנייה עד 50% מתא השטח ועבור בתי צמיחה וחממות עד 70% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% מתא השטח.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הסכם פינוי לאתר מוכרז.
3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.
5. במבנים לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף אישור הווטרנר הממשלתי.
6. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנה ללא היתר של המגיש המופיע בתשריט מחוץ לגבול התכנית.
8. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
9. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
10. תנאי להיתר בניה למבנה לבעלי חיים יהיה תיאום עם יחידה סביבתית/איגוד ערים, ככל ויידרש יוגש לאישור האיגוד/היחידה דו"ח פיזור ריחות לקביעת אמצעים להפחתת מפגעים.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח+ צבע, או טיח אקרילי או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.
2. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, ארובות ישולבו בבניין, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
3. הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.
4. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שכלל הניתן אינו נראה מהכביש ולא בחזית הדרך באישור מהנדס הועדה.

6.3**חניה**

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

6.4**חשמל**

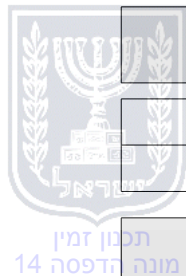
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל."



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.4	חשמל
	קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית, יובטח סילוק האשפה לאתר מוסדר. 2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמכון טיהור שפכים חצור. עם סיום שדרוג מכון טיהור תימורים, יופנו השפכים למכון הטיהור תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי. 3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

6.6	ניהול מי נגר
	1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 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 מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

ל"ר



04.11.2021

נספח להוראות תכנית 616-0806877 ספירת יח"ד וסקירת תשתיות קיימות

ספירת יח"ד במושב שתולים עפ"י תכניות מאושרות:

תכנית מס'	נושא	שנה	מס' יח"ד בנחלות	מס' משקי עזר	מס' מגרשי מגורים א'	סה"כ
123/03/8	מפורטת	70	192 (96 נחלות)	36	-	228
70/במ/8	הרחבה	93	-	-24	+302	+278
4/123/03/8	שינוי להרחבה	97	-	-	-83	-83
2007/מק/8	פיצול 2 מ' עזר	98	-	+4	-	+4
5/123/03/8	פיצול משק עזר	01	-	-	+2	+2
6/123/03/8	ביטול דו משפחתי לחד	06	-	-	-3	-3
7/123/03/8	פיצול נחלה	07	-1	-	+1	-
616-0166694	פיצול נחלה	17	-1	-	+1	-
סה"כ			190	16	220	426
סה"כ יח"ד בתכניות מאושרות						
						426

מצב קיים ומוצע

מצב מוצע				מצב קיים			
סה"כ	יח"ד במגורים א'	יח"ד במשקי עזר	יח"ד בנחלות	סה"כ	יח"ד במגורים א'	יח"ד במשקי עזר	יח"ד בנחלות
*427	221	16	190	426	220	16	190

*עפ"י תמ"א 35 המספר המרבי של יח"ד במושב שתולים (לוח 2) לא יעלה על 350.
(היחידה הנוספת לא תיספר לעניין לוח 2)

תשתיות

בחינת השפעת הוספת יחידת דיור אחת על תשתיות קיימות:

1. ביוב - קוטר מאסף מערכת הביוב המקומית מספק את התפוקה הקיימת ונאסף למט"ש מוסדר (חצור), בהמשך ולאחר שדרוג מט"ש תימורים, יועבר למט"ש תימורים. השינוי של הוספת יח"ד אחת לא ישפיע ולא ידרוש שינוי בתשתית הביוב.

2. דרכים - המגרש המפוצל נסמך על דרך ראשית קיימת ובה מערכות תשתית קיימות. השינוי לא ידרוש שינוי במערכת הדרכים ולא ישפיע על העומס.

3. מערכות החינוך והשירותים - במושב שתולים פועלים 2 גני ילדים. ילדי בית הספר היסודי לומדים בב"ס רגבים הסמוך, חטה"ב והתיכון לומדים בקריית החינוך בבאר טוביה. תוספת של יחידת דיור אחת לא תשפיע על מערכות החינוך והשירותים הקיימים.

סיכום: הוספת יח"ד אחת מגדילה את כמות יח"ד המתוכננות מ-426 ל-427 יח"ד. עפ"י תיקון 1 ב' לתמ"א 35, היח' אשר נוספה באזור המגורים בנחלה לא נספרת לצורך המהמכסה הכתובה בתמ"א 35 לוח 2 (350 יח"ד). להוספת יחידת דיור אחת אין השפעה על התשתיות הקיימות.