

614628 אורכים ירושלים

2042/מק/22

מבא"ת 2006

19.3.09
תוכנית חירום
אנונימית
לשימוש
16/6/09 200902 19 160

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקביעת הנחיות בנייה למגרש 283. שינויים בקווי בניין, אישור מחסן אחד בגודל של עד 18 מ"ר בפאה אחורית של המגרש, נידוד שטחי הבנייה בין קומה א' וקומת קרקע עפ"י בנייה קיימת.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

2042/מק/22

תכנית מס'

מגרש 283 – רח' האשל - נתיבות

דרום.

מחוז

נתיבות.

מרחב תכנון מקומי

מפורטת. לפי סעיף 62 א' (א) (4), (5), (9).

סוג התכנית

אישורים להפקדה	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון חותמת בעל התפקיד
ועדה מקומית נתיבות אישור תוכנית מס' 2042/מק/22 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ביום 16.6.09 סגן ראש תכנון 7-1-09	ועדה מקומית

מחוז דרום

תכנית מס' 2042/מק/22

1. זיהוי וסיווג התכנית		
1.1	שם התכנית	מגרש 283 – רח' האשל - נתיבות.
1.2	שטח התכנית	733 מ"ר.
1.3	מהדורות	הפקדה.
	שלב	5
	מספר מהדורה	28/08/2008
	תאריך עדכון	תכנית מפורטת.
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית. לפי סעיף 62 א' (א) (4), (5), (9).
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית	נתיבות.
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		592,625
		159,900
		קואורדינטה מערב מזרח – Y
		קואורדינטה דרום צפון – X
1.5.2	תאור מקום	מגרש בשכ' קרית מנחם, מערב העיר נתיבות.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

נתיבות.
קיריית מנחם.
האשל.
283

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן
חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
100279	בהסדר	חלק מהגוש	-	1 ✓
100279/1	בהסדר	חלק מהגוש	-	1 ✓

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
283	1/46/במ/22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
22/ במ / 46 / 1	שינוי	התכנית הזו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 1/46/במ/22 ממשיכות לחול.		26/09/1994

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	15	ל"ר	05/02/2007	קריספין מאיר	וועדה מקומית	
השריט התכנית	מחייב	1.250	ל"ר	1	05/02/2007	קריספין מאיר	וועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	כחן סמי	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	0-6242992-9			

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

בעלי ענין בקרקע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מנהל מקרקעי ישראל	ת.ד. 233 ב"ש	08-6264333		08-6264250	

27/08/2008

עמוד 4 מתוך 15

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
meirkrispin@yahoo.com	08-6430287	8137233-054	08-6430287	בצלאל 9/1 באר-שבע	משה מנחם	112970	029600020	קריספין מאיר	אדריכל	אדריכל
strmm@012.net.il	08-6496677	050-5218032	08-6492994	הנשיאים 153, ב"ש	משה שיטריט - מודד מוסמך	455	07997325	משה שיטריט	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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 קווי בניין, ניווד שטחי בנייה מקומה א' לקומת קרקע, שינוי הוראות בינוי למבנה עזר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) (4).
- ניווד שטחי בנייה מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62 א (א) (9).
- הגדלת תכסית מ 40% ל 50% משטח המגרש לפי סעיף 62 א (א) (5).
- שינוי הוראות בינוי למבנה עזר לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – מ"ר	733			
מגורים א' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	241.6	0	241.6	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
לי"ר	לי"ר	283	מגורים א'
לי"ר	לי"ר	1	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' 3

4.1.1 שימושים

א. השימושים והתכליות הנם עפ"י תכנית מס' 22/במ / 46 / 1.

4.1.2 הוראות

א. כל הוראות הבנייה, למעט ההוראות המובאות בטבלת זכויות והנחיות בנייה והנחיות למבנה העזר (מחסן), יהיו עפ"י תכנית מס' 22/במ / 46 / 1.

ב.

הנחיות למבנה עזר

1. תותר בניית מבנה עזר שאינו חלק מהמבנה למטרות אחסון בלבד.
2. מרחקו של המבנה מקו מגרש צדדי יהיה 0.6 מ'.
3. מרחקו של המבנה מקו מגרש אחורי יהיה 1 מ'.
4. שטחו לא יעלה על 16 מ"ר.
5. מבנה זה לא יחרוג מקווי בניין למבנה העזר כפי המופיע בתשריט.
6. גובה תקרתו של המבנה לא יעלה על 2.4 מ'.
7. תותר בניית גג שטוח או גג רעפים ששיפועו לא יעלה על 30%.

4.2 דרך

4.1.1 שימושים

א. השימושים והתכליות הנם עפ"י תכנית מס' 22/במ / 46 / 1.

†

5.1

הערות:

- 1) מרתף בגובה 2.20 מ' שיהיה מתחת לבניין העיקרי.
- 2) חניה מקורה בשטח עד 18 מ"ר, מחסן בשטח עד 18 מ"ר, שיהיה לפי נספח הבינוי, וממ"ד בשטח 5 מ"ר נטו, בתחום קווי הבינוי.

5.2

הערות:

קווי בניין למבנה עזר בחלק אחורי של הבית, עפ"י תשריט.
מרתף בגובה 2.20 מ' שיהיה מתחת לבניין העיקרי.
חניה מקורה בשטח עד 18 מ"ר, מבנה עזר בשטח עד 18 מ"ר, וממ"ד בשטח 5 מ"ר נטו, בתחום קווי הבניין.

6. הוראות נוספות

- 6.1 **תנאים למתן היתרי בניה**
 6.1.1 היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית מס' 22/במ/1/46

6.2 חניה

- 6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3 פיקוד העורף

- 6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

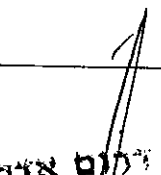
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מתאריך אישור מתן-תוקף לתכנית.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27/08/2008			0-6242994-9	כהן סמי	מגיש התכנית
27/08/2008	 שם אורי קריספין מאיר 00112970 0-2960002-0	ארכידרוס אדריכלים	0-2960002-0	קריספין מאיר	עורך התכנית

אין לנו ותלונות עקרונית לתכנית, כחול שזו תהיה
מחויבותם של רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי שזו אחר בעט
התכנית כל עוד לא אוקצה השטח ונאסר ירידו היתר
שהאים בנינו, ואין חתימתנו זו כגוף בעלים ובעלה על
בכל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם געשה או רשעה על
ידינו הסכם בניי השטח הנ"ל, חתימתנו אינו בעלת
על התכנית הכרה או אודאד בניית הסכם כמסמך ו/או
ויתור על זכותנו לבטל גוף כל דין או שטח
מאותנו על מיד זכויות שלטון, ואין על כל שטח
אחרת העומדת לנו מזה הסכם, ואסור לעזי כל דין
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק למען הסכם חתימה

18.2.09
מיוצר מקורקעני ישראל
מאיר קריספין
מרכזת תכנון

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערת: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנוכח בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה קריספין מאיר, מספר זהות 0-2960002,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 2042/מק/22 ששמה מגרש 283 – רח' האשל – נתיבות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 112970.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ארכיטקט אדריכלים

אדריכל קריספין מאיר

מס' רשיון 00112970

מס' ע.מ. 0-2960002

חתימת המצהיר

27/08/2008

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 22/מק/2042

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 26.1.04 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

מפ"ח מדידת המודד
רשמי
455
שירות השטחים 150 טל 2994

חתימה

455
מספר רשיון

שיטת משה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 05/02/2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

19.3.08
חתימה

455
מספר רשיון

שיטת משה
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים			
יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור	05/12/2007	אישור התוכנית