

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 14/מק/1040

מגורים במגרש מס' 419, רח' דקל 63, עומר

דרום

מחוז

עמר

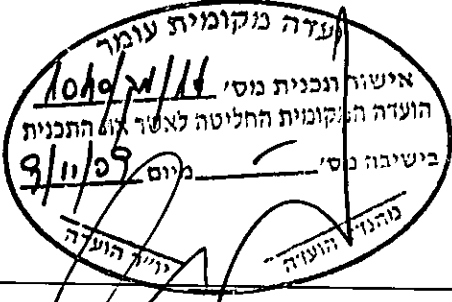
מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

לפי סעיפים 62א (א), (4), (6), (9)

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית מס' 14/מק/1040

תכנית זו כוללת מגרש מס' 419 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' דקל 63, עומר.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- קביעת קווי בניין לבריכת שחייה לא מקורה בפינה דרום מזרחית של המגרש.
- בניית מחסן חיצוני בגודל עד (13.5 מ"ר).
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א), (4), (6), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 419, רח' דקל 63, עומר

1.1 שם התכנית

1040/מק/14

מס' תוכנית

900 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

11.10.09

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכניתהאם מכילה הוראות של
תכנית מפורטתכן
לא
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדיללא איחוד וחלוקה
סוג איחוד
וחלוקהועדה מקומית
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכניתלפי סעיפים
62א (א), (4), (6), (9)תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

עומר

מרחב תכנון
מקומי

186450

קואורדינאטה X

576030

קואורדינאטה Y

שטח התכנית נמצא ברח' דקל 63, עומר

1.5.2 תאור מקום

עמר

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

עומר

ישוב

**1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית**

דקל

רחוב

63

מס' בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38576	מוסדר	חלק מהגוש	203	
38578	מוסדר	חלק מהגוש		249

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38576, 38578	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
14/במ/148, 14/מק/1013	419

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14/במ/148	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 14/במ/14 ממשיכות לחול.	י. פ. 4236	4.08.1994
14/מק/1013	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 14/מק/1013 ממשיכות לחול.	י. פ. 4865	23.03.2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		16		11.10.09	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 250		1	11.10.09	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-5344455		רח' הדר 65, עומר				50213412	שלו דוד		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש		ממי מנהל מקרקעי ישראל					
		0505344455		רח' הדר 65, עומר				50213412	שלו דוד		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		
	08-6239834		08-6282860	רח' הבורסקאי 1/108, ב"ש			633		אבי ארד	מודד מוסמך	מודד

11/10/2009

עמוד 6 מתוך 16

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
לא רלוונטי	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**

שינויים בסמכות ועדה מקומית הכוללים שינויים בקווי בנין, בחלוקת שטחי שרות והגדלת תכסית במגרש מס' 419 המיועד לאזור מגורים א' ברח' דקל 63, עומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בנין לבריכת שחייה לא מקורה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי חלוקת שטחי שרות עבור הגדלת מחסן מ-8 מ"ר ל-13.5 מ"ר ללא שינוי בסך הכל משטח שרות המותר לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית מירבית מ-30% ל-40% לפי סעיפים 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.900
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	%	40	ללא שינוי	40		
	מס' יחיד	1	ללא שינוי	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	419	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים לפי תכניות מס' 14/במ/148, 14/מק/1013.

4.1.2 הוראות

- הוראות בינוי
- כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מס' 14/במ/148, 14/מק/1013.
- תותר בניית מחסן חיצוני בגודל עד 13.5 מ"ר.
- תותר הקמת בריכת שחייה לא מקורה בפינה דרום מזרחית של המגרש. קווי בניין עבור הבריכה: קדמי- 0.00 מ' וצדדי- 0.50 מ'.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 14/במ/148, 14/מק/1013.

4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	419	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	שטחי בניה (%)										
					שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (נטי)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
							עיקרי	שרות						קדמי	אחורי
70	17 ^א	-	13 ^א	40	600	419	מגורים א'								

^א שטח שרות כולל: מעל לכניסה הקובעת –מחסן עד 13.5 מ"ר, סככת רכב עד 25.5 מ"ר, ק' מפולשת עד 34.5 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת – מרתף עד 100 מ"ר.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

הגבלות גודל שטחי שירות הערות	מס' יח'	היטל קרקע מירבי ב- משטח המגרש	אחוזי בניה מירביים		מגווש	מגורים א' עד 800 מ"ר
			שרותים	עיקרי		
מרתף: עד 100 מ"ר בנין עזר: עד 8 מ"ר סככת רכב: עד 25.5 מ"ר ק' מפולשת: עד 40 מ"ר	616	30%	30%	40%		

בהתאם לתכנית מס' 14/במ/148

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זאת לאחר אישורה ובכפוף לתכניות מס' 14/במ/148 ו 14/מק/1013.

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית להצטרפות
 התאחדות עם קשריות התכנון המוסמכות.
 התחייבות קרינה לצורך התכנון בלבד, אין בה כדי להקשות
 על זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשעה
 האם בנינו לא הוקצה השטח ונזחם עמנו בשעה
 בכל זכות בשטח הנדון ו/או כל במקום הסמכת כל
 כל לחות ועפ"י כל החלטות ו/או כל רשות מוסמכת, לא
 למנוע הסר ספק מוצרן בזה כי אם נעשה או יעשה ע"י
 ידיו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין התחייבותנו
 על התכנית מהרה או הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לעסוק בגלל הפרתו ע"י בני שיכר
 מאתו על פני זכויות כלשהן כשהוא ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת בזה מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דיון
 שכן התחייבותנו לא נדע מקלות ממש הנוגעות
 לתכנית מפרקעי ישראל
 יחזו הדברים

10.09
 מנכ"ל
 מנכ"ל
 מנכ"ל

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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 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	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		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?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		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)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (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, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית	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	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה,	✓	
	2.4.2	קנה מידה, קו כחול)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה	✓	
	2.3.3	הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה,	✓	
		כולל חתימה וחתימת.		
	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	✓	
איחוד וחלוקה		ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
טפסים נוספים	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	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתומה מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 14/מק/1040 ששמה מגורים במגרש מס' 419, רח' דקל 63, עומר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. אבי ארד - מודד מוסמך – תכנית מדידה
4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת 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 מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 104717

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1040/מק/14

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16.05.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבי ארד
מודד מוסמך
רשיון 633
חתימה

633
מספר רשיון

אבי ארד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12/06/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבי ארד
מודד מוסמך
רשיון 633
חתימה

633
מספר רשיון

אבי ארד
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	15.09.2009	