

6006895

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 20.03.2013
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/285/03/7

שם תוכנית: חוות לולים - עין הבשור

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30/4/12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר</p> <p><u>17/6/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הקמת חוות לולים בקרקע חקלאית בחלקות ב' במושב עין הבשור תוך הגדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>חות לולים – עין הבשור</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>7/285/03/7</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>41.71 ד'</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מהדורה 1</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סוג התוכנית</p>	
<p>10/06/2013</p>	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>לא</p>	<p>לא</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	150450
		קואורדינטה Y	575600

1.5.2 תיאור מקום מושב עין הבשור, בכיוון דרום-מזרח למושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית אשכול

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

- חלק מתחום הרשות כאר שבע מושב עין הבשור
- לי"ר
- לי"ר
- לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100311	• מוסדר	• חלק מהגוש		10, 9, 5
100312	• מוסדר	• חלק מהגוש		13
100312/1	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100311	לי"ר
100312	לי"ר
100312/1	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/01/2000	4845	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 14/4	• כפיפות	תמ"מ 14/4
16/04/2001	4978	התוכנית כפופה להוראות תכנית 3/285/03/7	• כפופה	3/285/03/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	10/06/2013	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	12/12/2012	1	ל"ר	1:5000	• מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	10/06/2013	1	ל"ר	1:500	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							"עין הבשור מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ"	ל"ר	055569545	רונן מורן	מורשה חתימה
					מושב עין הבשור			ל"ר	003488970	חוה מילה	
					מושב עין הבשור			ל"ר	5-00507676	אשר קלוש	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	אושרי יריב	028718617	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ת"ד : 318 מושב עין הבשור 85405	08-9965655		08-9965007	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	מנהל מקרקעי ישראל		ל"ר	ל"ר	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264252		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אברהם זאק	303656680	37996	אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ	514399609	הגת 2 פארק תעשייה עומר ת.ד. 12654 באר שבע 84832	08-6651825	052-4805262	08-6651989	abramz@admarch.co.il
מודד מוסמך	לאוניד צירניאק	307164806	826	"מגה" מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	512224148	בית בלטק קומה 5 ת"ד : 1456 באר שבע 84114	08-6286074	054-4920607	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חוות לולים בקרקע חקלאית בחלקות ב' במשבצת המושב עין הבשור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת תא שטח להקמת חוות לולים ודרך גישה חקלאית.
2. קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה בקרקע חקלאית.
3. קביעת תנאים למתן התרי בנייה.
4. קביעת דרך גישה חקלאית עם זיקת הנאה למעבר לרכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	41.71
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				

לי"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				קרקע חקלאית	111A
			עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב	קרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב	111B
				דרך מאושרת	200

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
48.86%	20,383	קרקע חקלאית				
50.72%	21,155	קרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר רכב		99.58%	41,538	קרקע חקלאית
0.42%	174	דרך מאושרת		0.42%	174	דרך מאושרת
100.00%	41,712	סה"כ		100.00%	41,712	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
א.	בתא שטח 111A תותר הקמת לולים, משרד, מחסן לתפעול, שירותים ומקלחות, מתקני מים וביוב, מכלי תערובת, גדרות, הטמנת פגרים לשעת חירום וחשמל.
ב.	בתא שטח 111B יותרו העברת קוי תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת ומעבר ברכב.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי מבני הלולים יהיו מלוחות מתכת צבוע ורשת לול מכל סוג. הגגות יהיו משופעים ועשויים מפנלים ממתכת, צבועים בתנור, בגוון שיבחר ע"י המתכנן, מבודדים בעוביים שונים.
א.	הוראות פיתוח גדרות – על גבול המגרש תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון, 4-5 מ"מ, עם משבצת עד 10/10 ס"מ. גובה הגדר יהיה כ- 2 מ'. לגדר ההיקפית תהיה "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה למניעת כניסת בעלי חיים. הגדר תוקם בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
ב.	המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר למבנים חקלאיים.
ג.	אתר ההטמנה למקרה של שפעת העופות, יוקם ויטופל בהתאם להנחיות להטמנת פגרי עופות והודים ממחלת שפעת העופות המפורטים בנספח מס' 2 בנוהל הטיפול באתר ביעור בהתמודדות עם שפעת העופות שהוכן ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המעודכן מעת לעת.
ד.	לא תותר אחסנה רעלים, לרבות חומרי הדברה דישון.
ה.	המקלחות והשירותים יוקמו עפ"י הנחיות ודרישות משרד הבריאות.
ו.	בתא שטח 111B, לא תותר כל בניה.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	תותר סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל נטיעות, מערכת ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה והקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות פיתוח תואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית.

4.3	זיקת הנאה למעבר ברכב
4.3.1	שימושים
א.	בתא שטח מס' 111B תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
ב.	בתאי שטח מס' 111B לא תותר כל בנייה.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות פיתוח תואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	-	1	4.50	49.80%	לי"ר	לי"ר		10,150	-	-	-	10,150	20,383	111A	קרקע חקלאית

הערות:

רשימת מבנים

1. סככות לול מס' מבנים : 4 שטח משוער המבנה : 2,500 מ"ר סה"כ : 10,000 מ"ר
 2. משרד מס' מבנים : 1 שטח משוער המבנה : 50 מ"ר סה"כ : 50 מ"ר
 3. מחסן תפעולי מס' מבנים : 1 שטח משוער המבנה : 50 מ"ר סה"כ : 50 מ"ר
 4. שירותים ומקלחות מס' מבנים : 1 שטח משוער המבנה : 50 מ"ר סה"כ : 50 מ"ר
- סה"כ שטח משוער המבנים : 10,150 מ"ר

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

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :
א. היתר בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח של המגרש בק"מ 1: 500 שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול, בין היתר, את הבינוי המוצע, מרחק בין מבנים, חומרי בנייה, מפלסים וכיוצ"ב. היתרי הבנייה ילוו בתכנון נופי למטרת השתלבות בנוף, באישור הוועדה המקומית.
ב. קבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר למבנים.
ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ביוב מקומי מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
ד. הבקשה להיתר תכלול הגנות שימנעו גלישת תשטיפים מהלולים באופן שוטף ובעיטות שטיפה וניקיון.
ה. היתרי הבנייה ילוו בחוות דעת של אדריכל נוף, שתציג כיצד המבנים משתלבים בנוף הפתוח והסביבה, לרבות הנחיות לגידור וטיפול נופי בגבולות המגרש ואמצעים למיזעור הפגיעה בנוף (צבעים, חומרי בנייה וכיו"ב).
ו. התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין היבטי נוף וחזות של האתר ולעניין התנאים הסביבתיים להקמה ולתפעול הלולים.
ז. היתר הבניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
ח. מיפוי וסימונם של אתרים אפשריים להטמנת פגרי עופות בסמוך ללולים.
ט. התייעצות עם השירות הוטרינרי.
י. סוגי העצים שיינטעו בשדרה יתואמו עם רשות הטבע והגנים.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
--

6.4. עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.5. פיתוח תשתיות

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6 ביוב
פתרון הביוב של חוות הלולים תהיה באמצעות פתרון ביוב מקומי שיתואם עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בשלב היתרי הבניה.

6.7 חניה
החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 12/3/2013	חתימה: עין הבשור מושב עובדים להתישבות זקלאית שיתופית בע"מ	שם: רון מורן	מגיש התוכנית
תאריך: 14/3/2013	חתימה: עין הבשור מושב עובדים להתישבות זקלאית שיתופית בע"מ	שם: חוה מילה	
תאריך:	חתימה: עין הבשור מושב עובדים להתישבות זקלאית שיתופית בע"מ	שם: אשר קלוש	
תאריך: 16/12/2012	חתימה: אברהם זאק א. ש. ז. כ. ל. בניית מס' 37996 ת.ז. 30369668-0	שם: אדר' אברהם זאק	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514399609	תאגיד: אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם: אושרי יריב	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

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

אברהם זאק
רשמי מס' 37996
ת.ד. 3036566

תוכנית מספר: 7/285/03/7 שם התוכנית: חוות לולים עין הבשור

עורך התוכנית: אדריכל אברהם זאק תאריך: 16/12/2012 חתימה:

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

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	✓	
	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	✓	
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)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		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		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים. האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)


(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיה מוסד התכנון.
(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אברהם זאק, מספר זהות 303656680, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 7/285/03/7 לולים עין הבשור (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 37996.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. 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.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


אברהם זאק
אדריכל
רשיון מס' 37996
ת.ז. ט-303656680

חתימת המצהיר

18.12.2012

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 7/285/03/7

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 29/07/2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

17/12/12
תאריך


חתימה

826
מספר רשיון

לאוניד צירניאק
שם המודד

2: עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 13/11/2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

17/12/12
תאריך


חתימה

828
מספר רשיון

צ'ירניאק לאוניד
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

אברהם זאק
 רשמי
 ת.ד. 37996
 30369666

תוכנית מספר: 7/285/03/7 שם התוכנית: חוות לולים – עין הבשור

עורך התוכנית: אדריכל אברהם זאק תאריך: 16/12/2012 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לייר			

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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	ולקחש"פ	07/02/2011
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		