

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14/מק/1032

מגרש מגורים מס' 239 ברחוב אקליפטוס 135, עומר

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: עומר

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיפים 62 א (א) (5) ו (9)

לשכונת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
07.01.2013
נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית עומר אישור תוכנית מס' 14/מק/1032 הועדה הנקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 9/2012 מיום 9/10/2012 החלטת הועדה לפי חוק יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

המבקש זקוק לשטחי אחסנה גדולים לצורך מקצועי.
הבקשה לשנות את חלוקת שטחי השרות לשימושים השונים ללא תוספת אחוזי בנייה ולשנות
הנחיות ומגבלות בניה בהתאם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	מגרש מגורים מס' 239 ברחוב אקליפטוס 135 עומר 1032/מק/14
	מס' התוכנית	
1.2	שטח התכנית	770 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך	29-03-12
1.4	סיווג התכנית יפורסם ברשומות	סוג התכנית תוכנית מפורטת
	סוג איחוד והחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ל"ר
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף ¹¹ בחוק	לפי סעיפים 62 א (א) (5) ו (9)
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות	עומר $Y = 575940$ $X = 186000$
1.5.2	תאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עומר
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה	חלק מתחום הרשות עומר
		רחוב מספר בית	אקליפטוס 135

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38577	בהסדר	חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	38558

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
148/במ/14	239

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

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
148/במ/14	כפיפות	תכנית זו כפופה לתוכנית הנ"ל למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודל מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	16	ל"ר	16/07/2006	ריקדו קטן	ו. מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	16/07/2006	ריקדו קטן	ו. מקומית	

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.

22/09/2012

עמוד 5 מתוך 17

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

1.8.1 מנישי התכנית

זו"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגוון התכנית
-	-	050-8640040	-	רח' אקליפטוס 135 עומר	ל"ר	ל"ר	29279718	אידל איילת	עורך דין	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זו"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
	08-6264250		08-6264333	קרית המבשרה התקווה 4 ב"ש	ממי	ל"ר	ל"ר	מיטל מקרקע ישראל	בעל הקרקע	
		050-8640040	-	רח' אקליפטוס 135 עומר	ל"ר	ל"ר	29279718	אידל איילת	עורך דין	החוכר

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

זו"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
		052-4670579	077-5251083	מאיר גרוסמן 7/17 ב"ש	ל"ר	39130	15802218	קטן ריקרדו	קטן	
	08-6496677		08-6492994	הנשיאים ב"ש	ל"ר	455		שיטריט משה	מודד	מודד

22/09/2012

עמוד 6 מתוך 17

1.9 הגדרות בתכנית

לי"ר

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 בהוראות בדבר בינוי של חצר המשק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי הנחיות בניה וחלוקת שטחי הבניה למטרות שרות במגרש 239 כולל סגירת חצר משק לשימוש של מחסן, לפי סעיף 62א' – (א) (5) (9) תיקון 43 לחוק תכנון בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.770
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	240	0	240	מ"ר	מגורים א'
		1	0	1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	239	
דרכים	4	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	השימושים והתכליות יהיו לפי תוכנית 14/ במ/148.
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	הוראות יהיו לפי תכנית 14 / במ / 148

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
ג.	השימושים והתכליות יהיו לפי תוכנית 14/ במ/148.
ד.	
4.2.2	הוראות
ב.	הוראות יהיו לפי תכנית 14 / במ / 148

-8-

ט כ ל ח ז כ ו י ח כ ג י ה

97..

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע:

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגרש				שטחי בניה (%)			גודל מגרש מזערי/מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי מתחת לקובעות	סה"כ שטחי מתחת לקובעות	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)		שטחי בניה (%)			
									שטחי בניה	שטחי מתחת לקובעות				
6	3.50	3.50	5	1	30%	70%	30%	70%	100 מ"ר	30%	40%	600	239	מגורים א'

הערות:

* 27.50 מ"ר מבני עזר + 7 מ"ר לממ"ד, 25.50 מ"ר סככה לרכב.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 2.00
מ' 6.50	מ' 5.00	מ' 5.00
מ' 8.50	-	-
מ' 13.00	מ' 9.50	מ' 9.50
מ' 20.00	-	-
מ' 35.00	-	-

ב. קו חשמל מתח נמוך
ג. קו חשמל מתח גבוה
ד. קו חשמל מתח על

6.2 תנאים למתן היתר בנייה:

א. היתר בניה ינתן ע"י הוועדת המקומית לפי תכנית זו ועלפי הוראות של תכנית מס' 148/במ/14.

ב. רעידות אדמה

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו היחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר

הכוללת חיזוק במבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של היועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפעו ערכי השימור של המבנים.

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.3 הפקעות לצורכי ציבור:

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

6.4 חניה:

החנייה תהיה בתחום המגורש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

עד 3 שנים אחרי אישור תוכנית זו.

8. חתימות

שם: ריקורדו קטן	חתימה: 	תאריך: 29-03-12
תאגיד: ל"ר	אדר' ריקורדו קטן מ.ר. 39130	מספר תאגיד: ל"ר

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 29-03-12
בעל בקרקע	תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	תאריך: 29-03-12
בעל עניין בקרקע	שם: אידל אייזנשטאט	חתימה:	תאריך: 29-03-12
חוכר	תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	תאריך: 29-03-12

[illegible]

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	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		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 (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למכנה 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	✓	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
איחוד וחלוקה (5)	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.

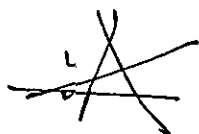
(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ר' קר דן קטן (שם), מספר זהות 1580 221.8, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 1032/דק/14 ששמה לגרש לגורים כלס 239 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 39130.
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.



חתימת המצהיר

אדר' ריקרדו קטן
מ.ר. 39130

31.10.2012

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11.10.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 4.1.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

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.