

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 17/149/03/7

משק 1 – מושב שובה

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

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 18.11.2013
נתקבל

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
30/9/13
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

12/11/13

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

משק 1 – מושב שובה

מדובר במשק חקלאי מס' 1 (חלקה א') במושב שובה.

מבוקש שינוי ייעוד משטח המיועד ל "מגורים ביישוב כפרי" לבין ייעוד "קרקע חקלאית" וההפך. וכן הסדרת שני צימרים בתחום הנחלה. אין שינוי בשטח הכולל של המגרש, ואין שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד הקרקע.

כן מבוקש לקבוע הנחיות, הוראות וזכויות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

משק 1 – מושב שובה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

17/149/03/7

מספר התוכנית

11.160 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה אוקטובר 2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן
ועדה מחוזית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
ללא איחוד וחלוקה

היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

156450 קואורדינטה X
596250 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 1 חלקה א' במושב שובה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ. א. שדות נגב

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

נפה
יישוב
מגרש מס' 1

באר-שבע
מושב שובה, ד. נ. הנגב 85147

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
994	מוסדר	חלק מהגוש	56	51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5/149/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5/149/03/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	2796	13.8.82

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	אוקטובר 2013	--	13	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	אוקטובר 2013	1	--	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
--	מורשי חתימה: כחלון עמוס כהן רמי בובליל יורם-יו"ר חדד יצחק	056485105 024272262 023508849 079637146	--	שם תאגיד / שם רשות מקומית שובה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	57001021 5	ד. נ. הנגב 85147	-08 9941019	מוכר: 054-5644061	08- 9941019		

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
--	שמואל אברהם	30415244	--	--	--	מושב שובה 1 ד. נ. הנגב 85147		-054 7775205	-077 4414932	

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
בעלים	--	--	שם תאגיד / שם רשות מקומית מינהל מקרקעי ישראל	--	התקוה 4 קרית הממשלה באר-שבע	-08 6264333	--		hagais@mami.gov.il

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
עורך ראשי	אדריכל	043278589	5246	--	--	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	-08 6413073	-050 7676801	-08 6416733	amit_shlomo@yahoo.com
מודד	מודד מוסמך	044757730	469	--	--	מושב דקל, משק מסי 7 ד. נ. הנגב 85492	08- 9982946	050- 5250694	08- 9965201	

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

- שינוי ייעוד קרקע מ "מגורים ביישוב כפרי" ל "קרקע חקלאית" ומ "קרקע חקלאית" ל "מגורים ביישוב כפרי".
- קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בנייה. והסדרת יחידות האירוח בתחום הנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד קרקע מ "מגורים ביישוב כפרי" ל "קרקע חקלאית" ומ "קרקע חקלאית" ל "מגורים ביישוב כפרי".
- קביעת הנחיות, הוראות וזכויות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- הסדרת שתי יחידות אירוח בתחום הנחלה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.160
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* עפ"י תכנית מאושרת 5/149/03/7		$(246 \times 2) + 55 = 547$	+ 172	$(160 \times 2) + 55 = 375$	מ"ר	מגורים ביישוב כפרי
2 יחידות אירוח, אחת בגודל של 55 מ"ר והשניה בגודל של 45 מ"ר		2	--	+ 2 יח' להורים	מס' יח"ד	

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
				01	מגורים ביישוב כפרי
				01A	קרקע חקלאית
			להריסה	02	דרך מאושרת

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
22.4%	2,500	מגורים ביישוב כפרי		22.4%	2,500	מגורים ביישוב חקלאי
74.1%	8,274	קרקע חקלאית		74.1%	8,274	אזור חקלאי
3.5%	386	דרך מאושרת		3.5%	386	דרך מאושרת
100%	11,160	סה"כ שטח התכנית		100%	11,160	סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ביישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>- מגורים: תותר הקמת שתי יחידות מגורים ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר. יותרו שטחי שרות לכל יחידת מגורים: ממ"ד, חניות לרכב, מחסן, מרתף.</p> <p>- מבני משק חקלאיים כגון בית אריזה, מיון, אחסנה, סככות ומחסן, וכן משרד עד 20 מ"ר.</p> <p>- יותרו שתי יחידות אירוח כפרי - האחת בגודל 55 מ"ר והשניה בגודל 45 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
	<p>מבני מגורים: המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות או 0. המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות. המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע. יחידת ההורים שגודלה 55 מ"ר תהיה צמודת דופן למגורים שבנחלה.</p> <p>אירוח כפרי: יחידות האירוח יהיו עפ"י הדרישות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות בכל הקשור למרחקי הצבה, חיבור למערכת הביוב, דרכי גישה וחנייה, חומרי הבנייה ועוד. כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>שטחי שרות: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p> <p>חנייה מקורה לרכב: - לכל מבנה מגורים מותר שני מקומות חנייה. - החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0 מ' ובקו בניין צדדי 0.0 מ'. - תותר חנייה מחומרים קלים, ללא קירות, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</p> <p>מחסן: לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס. או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס (בהסכמת השכן). המחסן ישמש למטרות שרות בלבד. גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>קיר המחסן / החנייה הבנויה הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.</p> <p>גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.</p> <p>ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p>מרתף: תותר הקמת מרתף, כהגדרתו בחוק, בתחום קווי הבניין. המרתף מיועד למטרות שרות בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>גובה נטו של חנייה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מ'.</p> <p>מבני משק חקלאיים מבנים קיימים בתחום המגרש ימשיכו להתקיים על פי היתר כדין. המבנים החדשים ימוקמו בחלק האחורי של מגרש המגורים.</p> <p>גדרות: כגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'. יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תבלוט מחוץ לגבולות המגרש.</p>

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	חקלאות - באזור זה יותרו עיבודים חקלאיים, הקמתם של בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בית מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק. חל איסור על שימוש בחומרים מסוכנים ואחסנת דלק, וכן במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום, או חשמל.
4.2.2	הוראות
	- מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. - המבנים המשמשים את החקלאות יהיו צמודי דופן לחלקות המגורים שבנחלה. - קירוי צמחי יתאפשר בכל השטח המיועד לקרקע חקלאית.

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום הדרך יותר העברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים.
4.3.2	הוראות
א.	תואי ורוחב הדרך, כמסומן בתשריט.
ב.	תאסר כל בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחחים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מלתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות													
מגורים ביישוב כפרי חלק מחלקות א'	01	2500	מגורים	(6) 547	(2) 108	1,255	50.2%	2 + יח' --	--	48.4%	8.5 מ' עם גג שטוח 10 מ' עם גג משופע	2	1				
			מבני משק חקלאיים	(5) 500	--												
			אירוח כפרי	(7) 100	--												
קרקע חקלאית חלק מחלקות א'	01A	8274	מבנים	(4) 20%	--	95%	--	--	20%	(4)	1	(3)					
			בתי צמיחה ובתי רשת	75% משטח המגרש	--												

- (1) שני מבני מגורים – כ"א בשטח 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי + 54 מ"ר שרות) ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים. ועוד מבני משק חקלאיים ויחידות אירוח.
- (2) שטחי בנייה למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. שטחי השרות לכל יחיד יהיו כמפורט: - ממ"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר, חנייה מקורה / בנויה עד 30 מ"ר (עבור שתי חניות לכל יחיד).
- (3) בגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בנין צדדי אפס בתיאום/בהסכמת השכנים.
- (4) שטחי המבנים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י הנחיות משרד החקלאות.
- (5) מבני משק חקלאיים ייחשבו כשטח עקרי. שטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר כולל משרד.
- (6) $547 \text{ מ"ר} = (246 \times 2) + 55$, כאשר 246 מ"ר הוא שטח עקרי של יחיד אחת. 55 מ"ר הוא שטח יחידה להורים.
- (7) יחידה אחת בגודל 55 מ"ר ויחידה שניה בגודל 45 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בנייה

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 ב. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויים לאתר פסולת מוכרז עפ"י כל דין.
 ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
 ד. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
 ה. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים במשק הינו המלצת משרד החקלאות.
 ו. תנאי למתן היתר בנייה להקמת יחידות האירוח הכפרי יהיה אישור משרד התיירות בהתבסס על תכנית בינוי תיירותי.

6.2 חנייה
 החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3 הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 תשתיות
ביוב - מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב של היישוב.
אשפה - בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.5 חלוקה ורישום
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור
 מקרקעין המיועדים לצורכי 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.

6.7 חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה
 - חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:
 היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.8 ניקוז

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 ב. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

7. ביצוע התוכנית


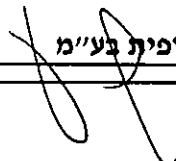
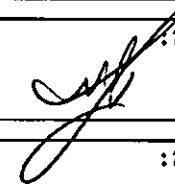
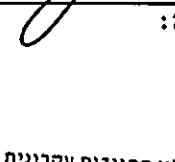
7.1 שלבי ביצוע

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע תכנית זו יהיה מייד עם אישורה.

8. חתימות

<p>שם: מורשי חתימה: כחלון עמוס כהן רמי בובליל יורם-יו"ר חדד יצחק</p>	<p>חתימה: </p>	<p>תאריך: מגיש התוכנית</p>
<p>תאגיד/שם רשות מקומית: שובה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ</p>	<p>מספר תאגיד: 570010215</p>	
<p>שם: שלמה עמית</p>	<p>חתימה: </p>	<p>תאריך: עורך התוכנית</p>
<p>שם: שמואל אברהם</p>	<p>חתימה: </p>	<p>תאריך: יזם בפועל</p>
<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>חתימה: </p>	<p>תאריך: בעל עניין בקרקע</p>

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה חשטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות חשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל די למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חידוש בקיום הסכם כאמור ו/או חידוש על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכות הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק להקדמת מבט תכנונית תאריך: 13/10/2009

אדריכל
משרד מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל

תצהיר עורך התוכנית

משק 1 - מושב שובה

אני החתום מטה שלמה עמית (שם), מספר זהות 043278589, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 17/149/03/7 ששמה משק 1 - מושב שובה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 5246.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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.
6. 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.

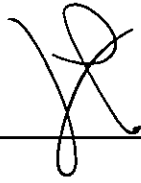


חתימת המצהיר

20.10.2013
תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

משק 1 - מושב שובה



עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 20.10.2013 חתימה:

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. 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 וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
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	✓	
		מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.5	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	1.8	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
	8.2		✓	

⁽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 מ"מ"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? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת 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/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".


(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

משק 1 - מושב שובה



עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 20.10.2013 חתימה:

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

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 אינה חלה.	וולקחשי"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	וולחוי"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ועדה מקומית/מחוזית	

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

הצהרת המודד

משק 1 - מושב שובה

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 : 17/149/03/7

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1.9.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>17.11.13</u> תאריך	<u>469</u> מספר רשיון	<u>שאול סלע</u> שם המודד
--------------------------	--------------------------	-----------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 11.11.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>17.11.13</u> תאריך	<u>469</u> מספר רשיון	<u>שאול סלע</u> שם המודד
--------------------------	--------------------------	-----------------------------