

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

18
230

הוראות התוכנית

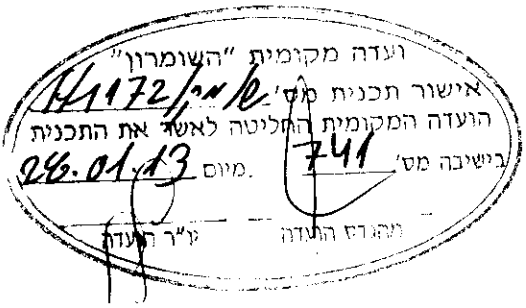
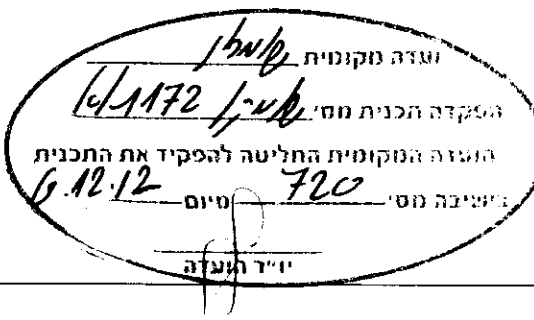
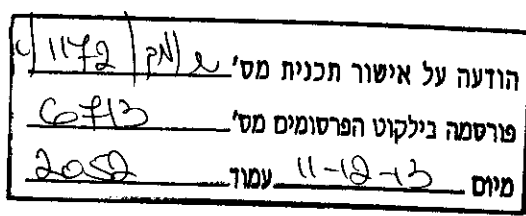
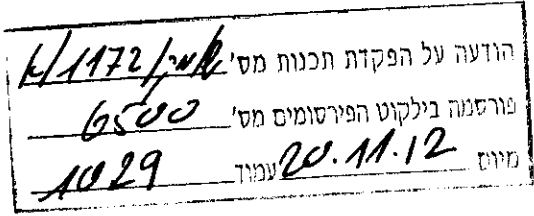
תוכנית מס' ש/מק/1172/א

שם תוכנית: תוספת יחידת דיור בחלקה 395 גוש 10102

הועדה הכללית לתכנון ולבניה
 תיק מס' 741
 14.01.2014
 בירוק
 תיק מס'

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: שומרון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מצופפת בינוי באזור משקי עזר בפרדס-חנה על פי מסמך העקרונות שנקבע במדיניות הועדה המקומית בהחלטה ש/מק/1433 שאושרה בישיבה מספר 680 מתאריך 11/01/2010. תוכנית זו הינה תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית אשר חלה תבחום תוכנית ש/139 ממערב לדרך הנדיב ביעוד קרקע המוגדר "משקי עזר" תכנית זו מחלקת את חלקה 395 לשלושה תאי שטח שווים ומוסיפה 2 יחידות דיור כך שבכל תא שטח תוקם יחידת דיור אחת. התוכנית מוסיפה 6% לשטח המותר אך אינה משנה את סך זכויות הבניה מעבר לזאת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

10102	תוספת יחידת דיור בחלקה 395 גוש 10102	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ש/מק/1172/א		מספר התוכנית	
2.531	דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף		שלב	1.3 מהדורות
1		מספר מהדורה בשלב	
19/05/2013		תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת		סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62 א(א) סעיף קטן (1), (4), (5), (7), (8), (9)		לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		היתרים או הרשאות	
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.		סוג איחוד וחלוקה	
• לא		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון
 - קואורדינטה X 197425
 - קואורדינטה Y 709425
- 1.5.2 תיאור מקום פרדס חנה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פרדס חנה
 - התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - פרדס חנה חדרה הגפן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	• מוסדר	• חלק מהגוש	395	---

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
08/05/1975	2110	שינוי במספר יחידות הדיור המותר בשטח המגרש, והקטנת שטח מגרש מינימאלי	• שינוי	ש/139
30/09/1980	2661		• כפיפות	ש/209
22/12/1966	1324	שינוי במספר יחידות הדיור המותר בשטח המגרש, והקטנת שטח מגרש מינימאלי	• שינוי	ש/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית שומרון	ליאור ויתקון	11/01/2011	ל"ר	16	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית שומרון	ליאור ויתקון	11/01/2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית שומרון	ליאור ויתקון	11/01/2011	1	ל"ר	1:250	• מנחה	נספח בינוי ותחבורה
	ועדה מקומית שומרון	ליאור ויתקון	11/01/2011	ל"ר	1	ל"ר	• מחייב	טבלת הקצאה

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 (י)
לי"ר	אברהם בן-יעקב	494688	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 1492, פרדס חנה	04-6372264	054-4372264			

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	אברהם בן-יעקב	494688	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 1492, פרדס חנה	04-6372264	054-4372264		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	אברהם בן-יעקב	494688	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 1492, פרדס חנה	04-6372264	054-4372264		
	לי"ר	יעקב בן-יעקב	981572	לי"ר	לי"ר					

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	ליאור ויתקון	28897155	116810	לי"ר	לי"ר	המעלה 15 פרדס-חנה 37000	04-6376615	054-9982882	04-6275270	arc@vitkon.com
• מודד	אורי עידן		555	לי"ר	לי"ר	רחוב דרוור פרדס חנה 37000	04-6273343		04-6377292	idan_srv@netvision.net.il

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
לייר	לייר

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**

ציפוף בינוי בפרדס-חנה ממערב לדרך הנדיב ביעוד קרקע המוגדר "משקי עזר" על פי מסמך העקרונות שנקבע במדיניות הועדה המקומית בהחלטה ש/מק/1433 שאושרה בישיבה מספר 680 מתאריך 11/01/2010.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק לפי סעיף 62א (א) ס.ק (1).
- א. שינוי קו בנין אחורי בין תאי השטח מ-4 ל-3 מ', לפי סעיף 62א (א) ס.ק (4).
- ב. שינוי הוראות בדבר בינוי אדריכלי לפי סעיף 62א (א) ס.ק (5).
- ג. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בנין מ-2000 מ"ר ל-840 מ"ר לפי סעיף 62א (א) ס.ק (7).
- ד. הגדלת מספר יחידות דיור מ יח' אחת לשלוש יח' ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א (א) ס.ק (8).
- ה. קביעת זיקת הנאה לגישה למגרשים עורפיים.
- ו. הוספת 6% שטחים עיקריים שניתן לקבל בהקלה לפי סעיף 62א (א) ס.ק (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.531
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית ש/209 ללא תוספת 6% הקלה.		304	0	304	מ"ר	מגורים (משקי עזר)
לי"ר		3	2+	1	מסי יח"ד	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מסי יח"ד	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות /
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עצים בוגרים לכריתה	עצים בוגרים לשימור	איחוד וחלוקה		
0103, 0102, 0101	0101	0103, 0102, 0101	0103, 0102, 0101	משקי עזר

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
100%	2531	משקי עזר		100%	2531	משקי עזר
100%	2531	סה"כ		100%	2531	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: משקי עזר	4.1
שימושים	4.1.1
כמפורט בתכנית ש/139	א.
הוראות	4.1.2
שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-840 מ"ר.	א.
שטח מגרש:	ב.
תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל תא שטח – סה"כ 3 יחידות דיור.	ג.
בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה, יותר מעבר הולכי רגל וכלי רכב.	זיקת הנאה:

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				גודל מגרש (מ"ר) (2)	מס' תא שטח	יעוד	
	דרומי	צפוני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי (1)				
3	4	4	6			7 מ' לגג שטוח 8.50 לגג משופע	25%	1.15	1	23.25%	196.20	---	---	45	151.20	843.6	0101	משקי עזר
3	4	4	3	---	2						196.20	---	---	45	151.20	843.6	0102	
7	4	4	3								196.20	---	---	45	151.20	843.6	0103	

הערות לטבלה:

- (1) שטח עיקרי בכל תא שטח - 100.80 מ"ר + 6% שמותר בהקלה, 50.40 מ"ר : סה"כ 151.20 מ"ר.
 (2) גודל מגרש מינימאלי יהיה 840 מ"ר, יתכנו שינויים קלים עקב מדידה לצרכי רישום.

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

- 6.1.1 אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותצ"ר, והבטחת רישומו.
 6.1.2 הבטחת ביצוע תשתיות.
 6.1.3 רישום זיקת הנאה בלשכה לרישום מקרקעין.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 הוראות בדבר פינוי פסולת עפר ובנין

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
- (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי
 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
 הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר
 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.5 הוראות לניקוז משמר נגר

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- א. בתאי שטח 0101, 0102, 0103, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.6. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7 חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.8 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור תנאים להעתקה על ידי פקיד היערות.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים לפי הנחיות של פקיד היערות.

6.9 הוצאות התכנית

הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על בעלי הקרקע.

6.10 מטלות פיתוח

כל מטלות הפיתוח בתחום החלקה, כולל מערך הנגישויות, ניקוז, ביוב וכל תשתית נדרשת למגרשים שנוצרו, יבוצעו על ידי יוזם התכנית.

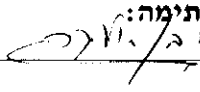
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

תאריך: 16.9.13 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: אברהם בן-יעקב תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 4.6.13 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: ליאור ויתקון תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 16.9.13 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: אברהם בן יעקב תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 16.9.13 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: אברהם בן יעקב תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 10.9.13 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: יעקב בן יעקב תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע

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

תוכנית מספר: ש/מק/1172/א

שם התוכנית: תוספת יחידת דיור בחלקה 395 גוש 10102

עורך התוכנית: ליאור ויתקון

תאריך: 4.6.13

חתימה:

14.01.2014

נתקבל

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	תיק סכך	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: <u>נספח בינוי מנחה</u>		
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	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	✓	
		אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽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 (זום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	חתימות (זום, 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 ממ"ק? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?			חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') 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?			רדיוסי מגן (6)
	✓	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 לליעודו 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.
(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 הת"י - שמירה על עצים בוגרים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ליאור ויתקון, מספר זהות 28897155, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/מק/1172/א ששמה תוספת יחידת דיור בחלקה 395 גוש 10102 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 116810.
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.

ליאור ויתקון, מדויקל
מספר זהות

חתימת המצהיר

4.6.13

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

צהרת המודד

הצהרה: 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: ש/מק/1172/א

מת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

מדידה גרפית.

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הייני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 19.10.10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מב"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).

6.6.13
תאריך

חתימה

555
מספר רשיון

10/11/10
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הייני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ומצאה עדכנית/עודכנה ביום: 5.6.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

6.6.13
תאריך

חתימה

555
מספר רשיון

10/11/10
שם המודד



נספח הליכים סטטוטוריים

כניית מספר: ש/מק/1172 א שם התוכנית: יחידת דיור בחלקה 395 גוש 10102 ויתקון מדריכל מספר רשום 101020000
 עורך התוכנית: ליאור ויתקון תאריך: 4.13.13 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
תוספת הראשונה לעניין קרקע וקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
תוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

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

טבלת הקצאות לתכנית ש/מק/1172/א

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	10102	395	אברהם בן יעקב	לי"ר	לי"ר	494688	2,531	2,531	100%
			יעקב בן יעקב			981572			
סה"כ							2,531	2,531	

פרטי המגרשים המוקצים											
מס' סידורי	גוש	מס' מגרש לפי תכנית	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים (בשבר פשוט)	יעוד המגרש המוקצה	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	10102	0101	יעקב בן יעקב	לי"ר	לי"ר	981572	843.6	1/3	משקי עזר		10.9.13
2	10102	0102	אברהם בן יעקב	לי"ר	לי"ר	494688	843.6	1/3	משקי עזר		10.9.13
			יעקב בן יעקב			981572					10.4.13
3	10102	0103	אברהם בן יעקב	לי"ר	לי"ר	494688	843.6	1/3	משקי עזר		10.9.13
סה"כ							2,531				