

לתיק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 6/מק/2108

ועדת שקמים
06-04-2009
התקבל

מושב זוהר – מימוני אהרון

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שקמים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "שקמים" אישור תוכנית מס' 6/מק/2108 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 10 ביום 13.1.2009 מנהל הועדה _____ יועץ הועדה _____</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 6/מק/2108 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5956 מיום 27.5.09</p>	

מחוז דרום

תכנית מס' 6/ מק / 2108

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	מושב זוהר – מימוני אהרון
1.2	שטח התכנית	2.814 דונם
1.3	מהדורות	מלוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה	1 בשלב מלוי תנאים להפקדה .
	תאריך עדכון	16/11/2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה
	אופי התכנית	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים
- 611/800 קואורדינטה מערב מזרח - Y
- 170/950 קואורדינטה דרום צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום משק 48 מושב זוהר
גבולות: בצפון: שטח חקלאי
בדרום: דרך 112
במזרח: משק חקלאי 49
במערב: משק חקלאי 47
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מ.א. לכיש
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית מושב זוהר משק 48
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3142	• מוסדר	• חלק מהגוש	55	103

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
199/03/6	48

עמוד 3 מתוך 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
9/10/1980	2662	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 199/03/6 ממשיכות לחול	שינוי	199/03/6

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדרי אינסה בשניב מ"ר 73253	16/11/2008	1	-	1 : 250	מחייב	תשריטת התכנית
			16/11/2008	-	16	-	מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			057789402	משק 48 מושב זוהר	-	-	055925390	מלמוני אהרון		מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מימנו אהרון	מקצוע / תואר	בעלים
-	-	0577789402		משק 48 מושב זוהר	-	-	055925390			• בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם שותפות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה אינסוף בטיב	מקצוע / תואר	אדריכל
Hilik_karavani@ Walla.co.il	086750606	-	086723456	תי"ד 253 אשקלון	-	73253	309297620		אדריכלית	• אדריכל
	086715975	-	086739818	בן גוריון 14/20 אשקלון	שיאון משרד למדירות	477	-	אבנר שיאון	מודד מוסמך	• מודד

עמוד 6 מתוך 16

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קו בניה צדדי בצד מערב והקטנתו עד ל 0 כמסומן בתשריט ,
ללא שינוי ביתר קווי הבניה ובשאר זכויות הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים במרווחי הבניה הקבועים בתכנית ע"פ סעיף 62א'(א) לחוק, סעיף קטן 4.
קו הבנין הצדדי הפונה לשכן בצד מזרח יהיה כמסומן בתשריט .

כל שאר הוראות התכניות המאושרות התקפות ישארו בעינן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.814 דונם	שטח התכנית – דונם
	-	320 מ"ר	מגורים בישוב כפרי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	48
קרקע חקלאית	48A
דרך מאושרת	2

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים בישוב חקלאי	4.1
שימושים	4.1.1
תכלית ושימושים בהתאם לתכנית מס' 199/03/6	.א
הוראות	4.1.2
קו הבנין הצדדי יהיה כמסומן בתשריט .	.א

שם ייעוד: קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
תכלית ושימושים בהתאם לתכנית מס' 199/03/6	.א
הוראות	4.2.2
ללא שינוי מתכנית מס' 199/03/6	.א

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
תכלית ושימושים בהתאם לתכנית מס' 199/03/6	.א
הוראות	4.3.2
ללא שינוי מתכנית מס' 199/03/6	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות		
					2	9.0	30%	1	2	לי"ר	365	45	320	48	מגורים
	כמסומן בתשריט														
זכויות הבניה יקבעו לפי הוראות תכנית 1,99/03/6, למטט השניוניים הכלולים בתכנית זו .															
זכויות הבניה יקבעו לפי הוראות תכנית 1,99/03/6, למטט השניוניים הכלולים בתכנית זו .															
זכויות תכנית 2															

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 199/03/9.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי תקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

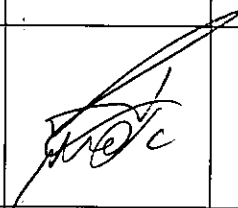
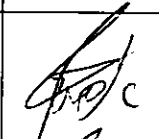
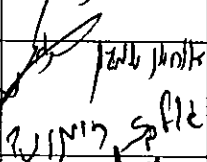
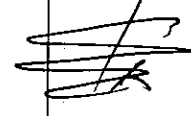
7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/4/09		-	055925390	מימוני אהרון	מגיש התוכנית
				לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
5/4/09			055925390	מימוני אהרון	בעלי עניין בקרקע
5/4/09	 אלחנן לוי גלית רייזמן	מזכירות מושב זהר		זוהר כפר שיתופי להתיישבות הקלאית בע"מ מ.א. 570016030 ד.נ. לכיש דרום	
		מינהל מקרקעי ישראל			
5/4/09			309297620	אינסה בשניב	עורך התכנית

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. **רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V			

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית." ⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
	• בתי קברות		V	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		V
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום תתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		V
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		V
	1.8	האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם נבוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם נבוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V

עמוד 12 מתוך 16

⁽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 מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' אינסה בשניב (שם), מספר זהות 309297620, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 2108/מק/6 ששמה מושב זוהר מימוני אהרון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 73253.
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

5/4/09

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

עמוד 14 מתוך 16

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2108 / מק/6

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17/11/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה
חתימה

מספר רשיון
477

שם המודד המוסמך
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 5/4/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה
חתימה

מספר רשיון
477

שם המודד המוסמך
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

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.

עמוד 15 מתוך 16

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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 המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
לא טעונה אישור	19/8/2008	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

עמוד 16 מתוך 16

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקו בנין מערבי בהתאם לבנייה קיימת במגרש המיועד למגורים בישוב כפרי
ללא שינוי ביתר קווי הבניה ובשאר זכויות הבניה .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.