

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס': 4 / 166 / 03 / 6
שם התכנית: הקמת אזור מגורים א'-מגרש מס' 41 כוכב מיכאל

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 07.11.2010
נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שקמים
 סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים:

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 4/166/03/6 הועדה התכנונית לתכנון ולבניה החליטה ביום 14/6/10 לאשר את התכנית</p> <p>מינהל התכנון</p> </div>	
---	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 4/166/03/6 כורסמה בילקוס הפרסומים מס' 6188 מיום 4/11/10</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

הפרדת מגרש מגורים מבונה מחלקה א' של נחלה ע"פ פסק משקם. { ע"פ מ.מ.י
הוראה 62 סעיף 8, וסעיף 14 }, כדלהלן:

המגרש (41) הקיים בן 3684 מ"ר - יחולק:

- א. חלקה 41 {A} - בשטח 3138 מ"ר - השארת זכויות הבניה ליחידות המגורים כנהוג לגבי הנחלה במקור - "מגורים בישוב כפרי (נחלה)": 2 יחיד + יחידת הורים
- ב. חלקה 41 {B} - בשטח 546 מ"ר הכולל יחידת דיור אחת - זכויות בניה ע"פ תקנון "מגורים א" - השארת המתיישב בביתו.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס': 4/166/03/6 - חלקה 41 - כוכב מיכאל

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית מגרש מס' 41 - כוכב מיכאל
1.2	שטח התכנית 712.0 דונם
1.3	מהדורות שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה 4
	תאריך עדכון 15/09/09
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית
	אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים
	קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X 615,175 168,775
1.5.2	תאור מקום כוכב מיכאל, משק 95
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות מועצה אזורית חוף אשקלון חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית כוכב מיכאל משק 95
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	חלקות	הערות
2799	מוסדר	חלק מהגוש	13(חלק), 14(חלק),15(חלק)	
2792	מוסדר	חלק מהגוש	6-3, 86-11	
2793	מוסדר	כל הגוש	76-4	
2794	מוסדר	חלק מהגוש	6-3, 24-9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה: השטחים הכלולים בתחום התוכניות התקפות יחולו הוראותיהן עד למועד אישורה של תוכנית מפורטת אחרת.

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/166/03/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/166/03/6 ממשיכות לחול.	3215	פרסום תוקף ברשומות 23/06/1985

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תמ"א מאושרת

הערות	סה"כ	סוג נתון כמותי בתחום התכנית
	400	מסי יח"ד מאושר ע"פ תמ"א 35
לא כולל יח"ד הורים	333	מסי יח"ד מותרות בישוב ע"פ תכניות קיימות
	1	תוספת יח"ד ע"פ תכנית זו
	334	סה"כ יח"ד מוצע

הערות	סה"כ	סוג נתון כמותי בתחום התכנית
	2.5	צפיפות יח"ד לדונם, מאושר ע"פ תמ"א 35
לא כולל יח"ד הורים	2.5	צפיפות יח"ד לדונם, מוצע במילואה

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	גורם המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית מחוז דרום	גרידי מרים	גרידי מרים	15/09/09	1		1:250 1:2500 1:5000	מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מחוזית מחוז דרום	גרידי מרים	גרידי מרים	15/09/09		19		מחייב	הוראות התכנית

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 המשריטים.

1.8 בעלי ענין/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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
eval@hs-law.co.il	03-5611452		5623311-03	קרליבך 7 ת"א	כונס הנכסים			סודאי אייל	עו"ד	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
eval@hs-law.co.il	03-5611452		5623311-03	קרליבך 7 ת"א	כונס הנכסים			סודאי אייל	עו"ד	

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	5318706		02-5318888	רח' יפו 216 ירושלים				מנהל מקרקעי ישראל		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8487240@gmail.com	03-9603503	050-8487240	04-6914990	קפלן 2 בית דגן		105969	23547029	גריידי מרים	מהנדסת
galron@bezeqint.net		052-2510340	09-7495266	רח' עזרא 5 כפ"ס		473	026868851	רותם אריה	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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

פיצול נחלה מס' 41 בכוכב מיכאל, ויצירת מגרש ביעוד מגורים א' הכולל 1 יח"ד ע"פ פסק משקם. [ע"פ מ.מ.י. הוראה 62 סעיף 8, וסעיף 14]

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 חלוקה בהסכמת כל הבעלים בשטח התכנית.
- 2.2.2 שינוי יעוד חלק ממגורים בישוב חקלאי לאזור מגורים א'.
- 2.2.3 קביעת יחידת דיור אחת באזור מגורים א', ושתי יחידות דיור + יחידה להורים באזור מגורים בישוב כפרי.
- 2.2.4 קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ל- 330 מ"ר, מתוכם 180 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- 2.2.5 קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים בישוב כפרי ל- 550 מ"ר, מתוכם 455 מ"ר שטחים עיקריים.
- 2.2.6 קביעת התכליות והשימושים.
- 2.2.7 קביעת התנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי בגבולות תכנית	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית כולה – דונם	712.0			
מגורים – מספר יח"ד	334	1	333	

סוג נתון כמותי במילואה	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח המילואה – דונם	3.684			
מגורים – מספר יח"ד	3	1	2	1+ יח"ד הורים
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	675	220	455	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח במילואה

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	(A) 41	מגורים בישוב כפרי
		(B) 41	מגורים א'
		(C) 41	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים במילואה

4.1 יעוד: מגורים בישוב כפרי

4.1.1 שימושים	
א. מגורים, ממ"ד, חניה	
ב. מבנה עזר	
4.1.2 הוראות	
א. הוראות כלליות	שתי יחידות דיור + יח' הורים.
ב. שטחי הבניה	שטחי הבניה המירביים יהיו- 550 מ"ר, מתוכם 455 מ"ר שטחים עיקריים. - 2 יח' דיור אשר שטחן יחד לא יעלה על 400 מ"ר (עיקרי), ועוד 55 מ"ר (עיקרי) ביח"ד שלישית (הורים). - שטח דירה לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו- 220 מ"ר בשתי קומות. - שטחי שירות בשטח של 45 מ"ר כולל ממ"ד ומקום חניה. - מבנה עזר בשטח של 50 מ"ר.
קווי בניין	ע"פ המסומן בתשריט

4.2 יעוד: מגורים א'

4.2.1 שימושים	
א. מגורים, ממ"ד, מחסן וחניה	
4.2.2 הוראות	
א. הוראות כלליות	יחידת דיור אחת.
ב. שטחי הבניה	180 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 50 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע (כולל ממ"ד וחניה מקורה בחומר קל), וכן 100 מ"ר שטחי שירות (מרתף) מתחת לקרקע. ע"פ המסומן בתשריט
ג. קווי בניין	תותר הקמת יח' דיור אחת בקומה אחת או בשתי קומות (תכסית מקסימלית: 180 מ"ר)
ד. יח' ותכסית	שטוחים, משופעים או משולבים. שיפוע הגג לא יעלה על 50 אחוז. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 220 ס"מ ולא יעלה על 240 ס"מ. המרתף לא יחרוג מגבולות בניין, והכניסה אליו מתוך המבנה (לא תותר כניסה חיצונית). שטח המרתף יחושב כשטח שירות.
ה. גגות	תותר הקמת מחסן בקו אחורי וצידי- 0. שטחו לא יעלה על 12.5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 220 ס"מ. המחסן יוצמד ככל האפשר למחסן גובל מאושר.
ו. מרתף	תותר הקמת בריכה פרטית לא מקורה בשטח קווי הבניין, למעט קו אחורי אשר יעמוד לצורך העניין על 2.0 מ'. שטחה לא יעלה על 60 מ"ר.
ז. מחסן	תותר הקמת פרגולות ע"פ הוראות ותקנות הוועדה.
ח. בריכה	הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו מבטון או בלוקים או אבן או כל חומר אחר באישור מהנדס הוועדה. גימור החזיתות יהיה טיח או בטון חשוף, אבן או כל חומר אחר באישור מהנדס הוועדה.
ט. פרגולות	הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. הדוד יוסתר בתוך הגג או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח והכל באישור מהנדס הוועדה.
י. חומרי הבניה	ישולבו בבניין ויאושרו ע"פ שיקול דעת מהנדס הוועדה.
יא. קולטי שמש	יותקן מסתור כביסה מחומר קל או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה יותר בקו 0- צידי או אחורי אך לא קדמי, באופן שלא ייראה מהכביש. גובהו- לא יותר מ- 180 ס"מ.
יב. ארובות	מיכלי אשפה פרטיים ימוקמו בתוך המגרש ויהיו נגישים אל מחוץ למגרש.
יג. מסתור כביסה	המיכלים לא יהיו גלויים כלפי דרך/ דרך משולבת.
יד. אשפה	

גובה הגדר לחזית דרך משולבת/ רחוב לא יעלה על 120 ס"מ מפני המדרכה. גדרות צדדיות/ אחוריות לא יעלו על 120 ס"מ גובה למעט באיזור מסתור הכביסה.	גדרות	טו.
כל החיבורים למבנה יהיו תת קרקעיים.	חשמל ותקשורת	טז.
	דרכים	4.3
רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.	הוראות כלליות	4.3.1

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
- 6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ התנאים הבאים:**
1. היתרי בניה לתא שטח 41 [B]- (מגורים א', בשטח 0.546 ד') ינתנו לאחר ביצוע הריסה בפועל של המבנה המצויין להריסה בתשריט.
 2. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור מהוועדה המקומית על העברת פסולת לאתר פסולת מוסדר ע"פ דין.
- 6.2 היטל השבחה**
- 6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.**
- 6.3 חלוקה ורישום**
- 6.3.1 חלוקה ורישום יתבצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.**
- 6.3.1 מיד לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית חלוקה לצורכי רישום - בהתאם לחלוקה ע"פ תכנית זו. תכנית החלוקה תועבר לרישום בלשכת רישום המקרקעין.**
- 6.4 הפקעות לצורכי ציבור**
- 6.4.1 מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.**
- 6.5 הנחיות כלליות למערכות התשתית**
- 6.5.1 כל מתקני התשתיות לרבות חשמל, מים, טלפון, כבלים וביוב יבוצעו באופן תת קרקעי. חשמל:**
1. אין לבנות בניינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים, או במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מהם. המילואה איננה נמצאת בקרבת קווי חשמל עיליים.
 2. אין לחפור מעל קווי חשמל תת קרקעיים/ מתקני חשמל ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז דרום.
- 6.5.3 ביוב: כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של כוכב מיכאל.**
- 6.5.4 מים: אספקת מים תהיה באיכות מי שתייה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות**
- 6.5.5 תשתיות: תתאפשר זכות מעבר במגרשים למגורים להעברת תשתיות ציבוריות במרחק של 1 מ' מגבול המגרש**
- 6.6 חניה**
- מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים ע"פ התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.**
- 6.6.1**
- 6.7 ניקוז, שימור וניצול מי נגר עילי**

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במע' ניקוז אשר תאושר ע"י רשות הניקוז האיזורית.
 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7.1

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב לא רלוונטי	התנייה

7.2 מימוש התכנית

מייד, עם אישור ומתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית מחוז דרום

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
8/8/10		איוול סודאי, עו"ד מ.ד. 18069		עו"ד סודאי אייל, בשם כונס הנכסים	מגיש התוכנית
8/8/10		איוול סודאי, עו"ד מ.ד. 18069		עו"ד סודאי אייל, בשם כונס הנכסים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	חתום בנספח			מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
8/7/10		גרידי מוריס מהנדסת בניין מ.ד. 105969	23547029	גרידי מוריס	עורך התכנית

לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שהיה כפומה
 יגור דשויות התכנון המוסמכות.
 בידי להקנות כל זכות לזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 זכות להקנות כל זכות לזם התכנית ונ. תם עמד הסכם מתאים
 זכות רכנית כל עוד לא הוקצו השטח ונ. תם עמד הסכם מתאים
 ינו, ואין תחיימתנו זו באה ביקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 ינו, או כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה ועמ"ל דין.
 ינו, או כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה ועמ"ל דין.
 ינו, או כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה ועמ"ל דין.
 ינו, או כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה ועמ"ל דין.

05-10-2010

בין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על תכנית חלפה או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל כלל
 הסמכות ע"י מי שדכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ"ל כל זין
 עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
 מחוז ירושלים

* כוכב מיכאל שבל *
 מוסמך עמדים לחתיבות חקלאיות
 שיטתית בע"מ

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	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		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	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 1.5.5 בחלק א' 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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		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 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול 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?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות 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 גריידי מרים, מספר זהות 23547029, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 4 /166 /03 /6 ששמה: **הקמת איזור מגורים א'- מגרש מס' 41, כוכב מיכאל (להלן – "התוכנית")**.
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות והנדסה מספר רשיון 105969.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

מפת מדידה	א. אריה רותם מודד מוסמך
סיוע כללי	ב. ארז מירב הנדסאי אדריכלות
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.

גריידי מרים
מהנדסת בניין
מ.ר. 105969
חתימת המצהיר


01/7/10
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 4 /166 /03 /6

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 05/12/03 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

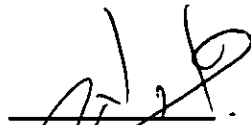

חתימה

473
מספר רשיון

אריה רותם
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 14/10/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

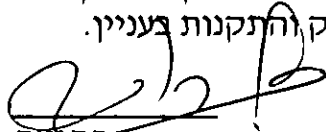

חתימה

473
מספר רשיון

אריה רותם
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 22/02/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

473
מספר רשיון

אריה רותם
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.

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחוף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית