

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 16/120/03/8

שם תוכנית: מגורים משולב במסחר, מגרש 99, מושב אמונים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
07.11.2010  
נתקבל

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: באר טוביה  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16/120/03/8 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 07.11.2010 ארי דגון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 16/120/03/8 נורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

ביזמת משפחת אברג'ל מוגשת בזאת תכנית, שמטרתה, שינוי יעוד מגרש משק עזר למגורים משולב במסחר, במושב אמונים, לבית קפה ומסעדה.  
התכנית אינה משנה את גבולות המגרשים, קווי בניין, וזכויות הבניה במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים משולב במסחר, מגרש 99, מושב אמונים	שם התוכנית	שם התוכנית 1.1 ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
16/120/903/8	מספר התוכנית		
3.234 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
11.10.2010	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4 יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה
- |         |              |
|---------|--------------|
| 168,930 | קואורדינטה X |
| 627,660 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום מושב אמונים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית באר טוביה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות אשקלון אמונים
- ל"ר שכונה  
ל"ר רחוב  
ל"ר מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2505	מוסדר	• חלק מהגוש	-	16,44,43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
99	120/03/8

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
120/03/8 (ד' 683)	שינוי	שינוי לתכנית	1632	4.6.70

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רונית קיסר פרידמן	11.10.2010	-	19		-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רונית קיסר פרידמן	11.10.2010	1	-		1:500	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוגשים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוגשים יגברו המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השאר.

09/05/10

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 19

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

יזום ומגיש התוכנית										
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון
נוש/ תלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מושב אמנונים			
		08 - 8686 293	050 - 5285461	08 - 8686292	02-5318876	יפ"ר 216 ירושלים				

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

1.8.2	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	
	02-5318878		02-5318876	יפ"ר 216 ירושלים		רשות הפתוחה באמצעות מנהל מקרקעי ישראל				
	08-8686293	050-5285461	08-8686292	מושב אמנונים						

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	
keyasar@smile.net.il	08-8580840	054-7792638	08-8580840	מושב כפר ורבורג		פניטו מאפ				
halabi@halabil.co.il	04-8396098	050-5323700	04-8395202	דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21						

09/05/10

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 19

**1.9 הגדרות בתוכנית – ל"ר**

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

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**

הגדרת יעוד מגורים משולב במסחר במגרש 99 במושב אמונים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד ממשק עזר למגורים משולב מסחר
- ב. קביעת השימושים המותרים
- ג. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ז. קביעת השלבים לביצוע

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.234

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	190		375.375-	562.375	מ"ר	מגורים
				1	מס' יח"ד	
	260		260+	-	מ"ר	מסחר

**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	
			300	מגורים	
			100	דרך מאושרת	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסיגנון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מיוע				מצב מאושר*			
אחוזים	מ"ר	תא שטח	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד	
70	2,249.5	300	מגורים ומסחר	70	2,249.5	אזור מגורים ומשקי עזר	↑
30	984.5	100	דרך מאושרת	30	984.5	דרך קיימת או מאושרת	
100	3,234		סה"כ	100	3,234	סה"כ	

\* יעודי הקרקע אינם עפ"י נוהל מבא"ת

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים	
ב.	בית קפה	
ג.	מסעדה	
ד.	יאסרו שימושים ופעילויות המזהמים מי תהום, כמפורט בתמ"א 4/ב/34/סעיף 28.	
ה.	כל שימוש אחר מהקבוע בסעיף זה, לרבות שטח הבניה המירבי המותר לכל שימוש כמפורט בסעיף 5.1 להלן, יהווה סטייה ניכרת.	
4.1.2	<b>הוראות</b>	
1.	<p>תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד במגרש, תותר הקמת מבנה אחד למסעדה ובית קפה. יכול שמבנה המגורים ומבנה המסעדה יהיו נפרדים זה מזה ויכול שיתוכננו כמבנה אחד.</p> <p>הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p> <p>תותר הקמת מחסן בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית המגורים או בצמוד למבנה המסעדה ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהמבנים בקו בניין אחורי וצדדי 0.0, בהסכמת שכנים. מבנים אלו יכללו במניין שטחי השירות. ניקוז גג מחסן לכוון מגרש המבקש.</p> <p>מבני המגורים והמסעדה ייבנו בחומרים ברי קיימה, במבנים אלו יאסר שימוש בפנלים מפח ופלסטיק כחומרי גמר.</p> <p>ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.</p> <p>תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א לבית מגורים ולמסעדה.</p>	הוראות בינוי
2.	פיקוד העורף	
3.	חניה	יותרו שני מקומות חניה מקורים בקו בניין צדדי וקדמי 0, אשר יכללו במניין שטחי השירות של מבנה המגורים.
4.	הוראות בניה למרתפים	תותר הקמת מרתף, גובה המרתף (הפנימי) לא יפחת מ- 2.20 מטר ולא יעלה על 2.40 מטר. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות המבנים שטח המרתף יחשב כשטח שירות.
א.	גדרות	גדרות לחזית הרחוב ייבנו ממסד בטון ומעליו גדר עץ עד גובה 2.20 מ'. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל 2.210 מ' מעל מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים.

4.2	שם ייעוד: דרכים	
4.2.1	<b>שימושים</b>	
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל	
4.2.2	<b>הוראות</b>	
א.	דרכים	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
ב.	בינוי	תיאסר בניה כלשהי
ג.	ביוב וניקוז	תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.

## 5. טבלת זכויות והולאות בניה

### 5.1 טבלת מצב מוצע

מספר קווי בנין (מטר)	קווי בנין ציד-ציד-שמאלי	קווי בנין ציד-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	צפינות (יח"ד לדיוגם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר		גודל מגורי/מזערי/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד				
											סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
1	מספרון במשריט					8.5	30	0.04	1	30	285	מגורים 50	מספר 30	10-למרתב מונן 20-מספר	מגורים 45	למגורים 26-לחניה 9-למס'ר 10-למספר	למגורים 190	למספר 260	2,249.5	300	מגורים ומסחר

### 5.2 טבלת מצב קיים – לפי תכנית 120/03/8

תעודת תכליות	תכליות	קו בנין אחורי	קו בנין צדדי	קו בנין חזיתי	לוחם חזיתי	מבני עזר	מספר קומות	מקסימום יח"ד דיור למגורש	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימלי מ"ר	מס' חלקות סמוך בתשריט	אזור
		5	3	18XX		5%	2	1	25%	600	צחוב	מגורים

תעודת: XX פרט למקריים בהם החזיית הקומת היא פחות

09/05/10

תכנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 19

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא חשמל ותקשורת**

6.1.1	הוראות בינוי ופתוח	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="180 574 1191 792"> <tr> <td colspan="2">סוג קו החשמל</td> <td>מרחק מתיל</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td colspan="2">קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td colspan="2">קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td colspan="2">קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td colspan="2">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>36 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p>	סוג קו החשמל		מרחק מתיל	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)			36 מ'
סוג קו החשמל		מרחק מתיל	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)			36 מ'																			
6.1.2	אספקת חשמל	<p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז דרום.</p> <p>היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>																				
6.1.3	תקשורת	<p>כבלי תקשורת וטל"כ בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתאום עם חברת התקשורת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>																				

**6.2 פסולת, ביוב, אספקת מים וסידורי תברואה**

6.2.1	פסולת	<p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית באר טוביה.</p>
6.2.2	ביוב	<p>כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p>
6.2.3	מים	<p>חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת, בעל אזור לחץ מופחת (מז"ח אל"מ), בראש מערכת אספקת המים למבנה.</p>
6.2.4	מכלי אשפה	<p>מכלי אשפה יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>

<b>6.3. ניקוז המגרש עפ"י תמ"א 34ב/4</b>	
6.3.1	מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
6.3.2	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגיבון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.3.3	הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
6.3.4	ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

## 6.4 תנאים למתן היתר בניה

6.4.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
6.4.2	היתרי בניה ינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.
6.4.3	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון
6.4.4	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
6.4.4.1	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
6.4.4.2	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
6.4.4.3	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

## 6.5 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

## 6.6 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי 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 חלוקה ורישום

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

## 6.8 עתיקות

באם יתגלו במהלך עבודות החפירה, בשטח שבמילואה, עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע – ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

יחם ומגיש התוכנית	שם: חיים אברג'ל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: רונית קיסר פרידמן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע (בעלים)	שם: רשות הפיתוח באמצעות ממ"י	חתימה:	תאריך: 31-10-2010
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע (חוכר)	שם: חיים אברג'ל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית להגשת תוכנית זו. אולם, עלינו להבהיר כי תוכנית זו היא כפופה לתוכנית המספר 22/10/03/8. מספר תאגיד: 054-7792638. אנו מודים לבעל התוכנית על שיתוף הפעולה והתמיכה בהגשת התוכנית. אנחנו מקווים שתוכנית זו תאושר בהקדם. אנחנו מודים לבעל התוכנית על שיתוף הפעולה והתמיכה בהגשת התוכנית. אנחנו מקווים שתוכנית זו תאושר בהקדם.

27/10/10  
**אמונים**  
 מושב עמנים  
 לחתומות מסמכים  
 שיתופית בע"מ

מושב אמונים  
 האישור הנ"ל מותנה  
 באישור המוסדות המקובלים

**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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		התוכנית
		אם כן, פרט: נספח פרוגרמה לשטחי ציבור		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 <sup>(4)</sup> .	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	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 (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

## תצהירים

## תצהיר עורך התוכנית

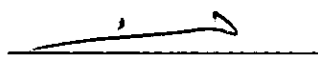
(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(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".

אני החתום מטה רונית פרידמן קיסר (שם), מספר זהות 022165708, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 16/120/03/8 ששמה: מגורים משולב במסחר, מגרש 99, מושב אמונים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 77950.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
א. חלבי לביב מודד מדידה
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

רונית קיסר  
אדריכלות  
22054-7792838  
תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית – ל"ר**

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 16/120/03/8

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25/2/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון  
ת.ד. 904

800  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך  
ג'ב' א'ב'

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ 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.

### נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
תאריך האישור	שם מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		התוספת אינה	התוספת השניה לעניין סביבה חופית

	חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק - ל"ר		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית