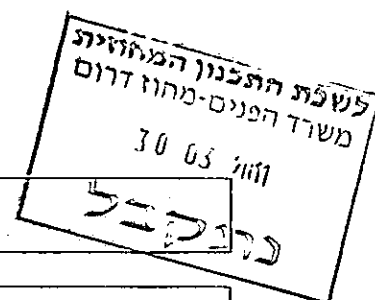


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/מק/2112

שם תוכנית: שינוי בקו בניין בשני מגרשי מגורים, עזר

מועצה איורית באר-טוביה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר טוביה

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

ועדה כבנין העיר

אישורים

לסיכום מתן תוקף

הפקדה

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המועצה האזורית באר טוביה יוזמת תוכנית המשנה את קו הבניין האחורי במגרשים 116 א' ו-116 ב', בישוב עזר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית שינוי בקו בניין בשני מגרשי מגורים, עזר

מספר התוכנית 2112/מק/8

1.2 שטח התוכנית 1.228 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22.02.2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מקומית

לפי סעיף" בחוק 62 א(א) סעיף קטן (4)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 17
09/12/2010

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה

קואורדינטה X 168.725
קואורדינטה Y 627.350

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 116א' ו- 116ב', בחלק מחלקה 154 בגוש 2506, בחלק הצפוני של הישוב עזר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר טוביה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
עזר
-
-
-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2506	מוסדר	חלק מהגוש	-	144,154

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלבנטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות-לא רלבנטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12/120/03/8	116א, 116ב, 500

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
12/120/03/8	כפיפות	התכנית כפופה ללתכנית 12/120/03/8, פרט לשינוי קו בניין בלבד, בגבולות הכלולים בתכנית זו.	5427	17.08.2005

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	17		22.02.10	רונית קיסר פרידמן	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	רקע	1:250		1	22.02.10	רונית קיסר פרידמן	ועדה מקומית	

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

09/12/2010

עמוד 6 מתוך 17

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת(*)
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מועצה אזורית				מועצה אזורית באר טוביה	א"ת באר טוביה	8509771	08-	8509767	08-	

1.8.2 יזם במועל - לא רלבנטי

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

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	רשות הפיתוח לישראל באמצעות ממ"ל		ממ"ל	יפו 216 ירושלים	02-5318876			02-5318878	eyalruso@mi.gov.il
חוכרים לדורות	לילך (לילי) ושלום ברששת (ברשישט)	038596821 28115764	-	רחוב השחקן 10 מיקוד 79800	08-8676229	052-8356805 050-9355024			
חוכרים לדורות	ענת ושלמה אלימלך			רחוב השחקן 10 מיקוד 79800		052-2629290			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל אדריכלית פרידמן	רנית קיסר	022165708	00077950	מושב כפר ורבורג 139, מיקוד 70998	08-8580840	054-7792638	08-8580840	08-8580840	keysar@smile.net.il
מודד מוסמך	אבנר שיאון	09440413	477	שיאון משרד למדידות	שד' בן גוריון 14/20 אשקלון	08-6736042	052-3921561	08-6715975	08-6715975	sionmed@012.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית – לא רלבנטי

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
ל"ר	ל"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 בקו בניין אחורי במגרשי מגורים 116א, ו-116ב

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי בקו בניין אחורי ל-2.5 מ', לפי סעיף 62א(4).
ב. בכל שאר הנושאים כמפורט בתכנית 12/120/03/8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.228
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	280	=	280		
	מס' יח"ד	2	=	2		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	116 א', 116 ב'	
שצ"פ	500	זיקת הנאה כמסומן בתשריט
דרך מאושרת	100	מעבר הולכי רגל וכלי רכב לתאי שטח 117, 118

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	כמפורט בתכנית 12/120/03/8
4.1.2	הוראות
א.	כמפורט בתכנית 12/120/03/8

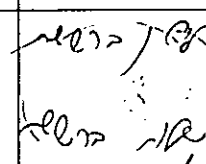
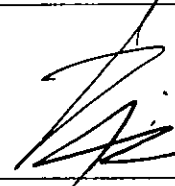
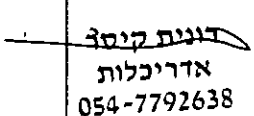
4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים
א.	כמפורט בתכנית 12/120/03/8
ב.	תותר זיקת הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל, באזור המסומן בתשריט. זיקת ההנאה תירשם בפנקסי רישום המקרקעין.
4.1.2	הוראות
א.	כמפורט בתכנית 12/120/03/8

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל
4.1.2	הוראות
א.	דרכים
ב.	בינוי
ג.	ביוב וניקוז
	תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
	תיאסר בניה כלשהי
	תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתר בניה
6.1.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ועל פי תכנית 12/120/03/8.
6.2	חניה
6.2.1	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
6.3.1	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.
6.4	הוראות בנושא חשמל
6.4.1	כמפורט בתכנית 12/120/03/8

7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.1.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ועל פי תכנית 12/120/03/8.
7.2	מימוש התוכנית
7.2.1	התכנית תמומש תוך חמש שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		מועצה אזורית באר טוביה		מגיש התוכנית
				אין לנו התנגדות עקב אישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל חלק בה. תכנית זו אינה מהווה חוזה או הסכם, ואין תחיימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בנינו, ואין תחיימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
			20-02-2011	בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתחיימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל את המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח (בעלים) על כל זכות אחרת הקומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
20/12/10		רשות הפיתוח באמצעות ממ"י	08596821 28115764	בעלי עניין בקרקע (חוכר)
25.12.10			034212654 022165708	בעלי עניין בקרקע (חוכר)
12.12.10		רונת קיסר אדריכלות 054-7792638	רונת קיסר פרידמן	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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?	✓	
		אם כן, פרט: גן יבנה		
		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	✓	
רדיוסי מגן (2)		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח ספירת יח"ד במושב		
תשריט התוכנית (3)	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 ⁽⁴⁾	✓	
	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	✓	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽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".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 8/מק/2112 ששמה: שינוי בקו בניין בשני מגרשי מגורים, עזר. (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. _____

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

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית – ל"ר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2112/מק/8

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 8/1/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך
מספר רשיון

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/12/10 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 בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

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 חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
		התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
החלטה	תאריך ההחלטה	התוכנית נקבעה
	25/01/2010	סעונה אישור