

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 8/מק/2115

מושב ינון, חלקות 11, 13

<p>אזורית באר טוביה נתס"ל</p> <p>ועדה לבנין ועיר</p>	<p>לשכת התכנון והמחוזית משרד הפנים-מ מועצה 781 07 781</p> <p>הקבל (1), (3), (4)</p>	<p>דרום באר טוביה תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א)</p>	<p>מחוז מרחב תכנון מקומי סוג התכנית אישורים</p>
מתן-תוקף		הפקדה	

<p>השדח מסומנת אישוד תכנית מס' חומדה הסקומת החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' _____ ביום _____ מסומה על המחוזי של חומדה</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית מס' 8/מק/2115**

ביזמת ועד המושב ינון והמועצה האזורית "באר טוביה" מוגשת בזאת תכנית, שמטרתה: איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים המיועדים למגורים ומשקי עזר ולשטח לבנייני ציבור והגדלת השטח המיועד לבנייני ציבור.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

		1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מושב ינון, חלקות 11, 13		
2115/מק/8	מספר התוכנית	
1851.4 מ"ר		1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה	
31.10.10	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לפי סעיפים	
62א (א), (1), (3), (4).	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד חלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
לא		

## 1.5 מקום התכנית

		1.5.1 נתונים כלליים
באר טוביה	מרחב תכנון מקומי	
179/075	קואורדינאטה X	13 חלקה
628/200	קואורדינאטה Y	
179/225	קואורדינאטה X	11 חלקה
627/800	קואורדינאטה Y	
שטח התכנית נמצא במושב ינון בכיוון צפון-מערב המושב.		1.5.2 תאור מקום
מועצה אזורית באר טוביה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ינון	ישוב	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
		1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2711	מוסדר	חלק מהגוש	-	32,13
2712	מוסדר	חלק מהגוש	11	79,76

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	2712, 2711

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
412	11/130/03/8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/8/1980	י.פ. 2653	תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית 3/130/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.	שינוי	3/130/03/8 ✓
21/8/2000	י.פ. 4912	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מס' 11/130/03/8 למעט בשינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	כפיפות ושינוי	11/130/03/8 ✓
27/8/1970	י.פ. 1655	תכנית זו כפופה תכנית מס' 130/03/8.	כפיפות	130/03/8 ✓ (ד/692)

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	בורדמן מיכאל	31/10/10		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	בורדמן מיכאל	31/10/10	1		1:250	מחייב	תשריט 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	סולוארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-8503243		08-8582285	מושב ינון מיקוד 79815	ועד מושב ינון 570012930		053389441 041524745	ועד מושב ינון זנדני יונתן זנדני זוהר	מורשי החתימה	

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סולוארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318888		02-5318888	רחוב יפו 216 שערי העיר ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל			מ.מ.ג.		

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

דוא"ל	פקס	סולוארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אורך התכנית מודד
michaelbo@012.net.il	08-8524293	052-2756443	08-8524293	רח' הרב נסים 4/2 ק.מלאכי		42364	303846380	בורדמן מיכאל	אדריכל	
halabi@halabil.co.il	04-8396098		04-8395202	דלית אל כרמל 2/66 21.ת.ת		808	058915480	חלבי לכיב	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	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

איחוד וחלוקה של מגרשים המיועדים למגורים ומשקי עזר ולשטח לבנייני ציבור, הגדלת שטח למטרות ציבור, שינוי בקווי בניין.

#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1. איחוד וחלוקה של מגרשים המיועדים ל"מגורים ומשקי עזר" ול"לבנייני ציבור" לפי סעיף 62א'(א)(1).  
 2.2.2. הגדלת שטח לבנייני ציבור לפי סעיף 62א'(א)(3).  
 2.2.3. שינוי בקווי הבניין בתאי שטח 214 ו-13A לפי סעיף 62א'(א)(4).

#### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.851
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	211.35		+49.85	161.5	מ"ר	מבני ציבור
	161.5		-49.85	211.35	מ"ר	מגורים

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	214	מגורים א'
לא רלוונטי	13A	מבנים ומוסדות ציבור
לא רלוונטי	101, 100	דרכים

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 130/03/8.

#### 4.1.2 הוראות

קו הבנין יהיה כמסומן בתשריט.

### 4.2 מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 11/130/03/8.

#### 4.2.2 הוראות

הוראות בינוי בהתאם לתכנית מפורטת מס' 11/130/03/8.

### 4.3 דרך מאושרת

#### 4.3.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 11/130/03/8 ו-130/03/8.

#### 4.3.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	תכסית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר) (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת לבניסה						מעל לקובעת לבניסה	מתחת לקובעת לבניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות			
מסומן בתשריט			-	2	-	1	-	30%	30%	-	5%	25%	646.0	214	מגורים א'	
			1 (מרתף)	2	9.0	1	35%	45%	45%	10%	-	25%	845.4	13A	מבנים ומוסדות ציבור	

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכניות מס' 130/03/8, 11/130/03/8 ו-3/130/03/8.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר טוביה או עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי**

מערכת ניקוז בתחום התוכנית 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.  
יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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 בתכום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדירה למי התהום.  
בתחום הדרכים ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

**6.5 הנחיות כלליות לתשתית**

- א. שרותים הנדסיים  
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר טוביה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל  
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשודך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	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)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.6 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.7 חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים ורישומם תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.8 הפקעות לצרכי 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.

**7. ביצוע התכנית**

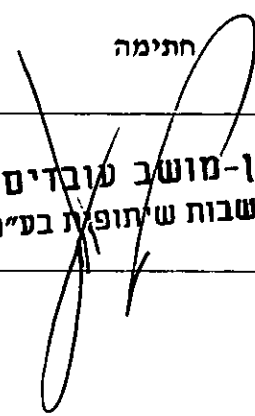
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
ט/ט/ט		570012930	053389441 041524745	ועד מושב ינון לידי מורשי חתימה: זנדני יונתן זנדני זוהר	מגיש התכנית
		ממ"י			בעלי עניין בקרקע בעל
			303846380	בורדמן מיכאל	עורך התכנית

## 9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת 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	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	התוכנית
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	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.	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	
√		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
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

**10. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה - בורדמן מיכאל, מס' תעודת זהות 303846380, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 8/מק/2115 ששמה מושב ינון חלקות 11, 13 (להלן - "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 42364.
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 מוסמך - תכנית 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.

בורדמן מיכאל  
מס' רשוי - 05042364

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : 8/מק/2115

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/10/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**חלבי לביב**  
**מודד מוסמך מס' 808**  
**מ"ל**  
**תל אביב 04-83529**

808  
מספר רשיון

לביב חלבי  
שם המודד המוסמך



**נספח הליכים סטטוטוריים**

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

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	