

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית משרד הפנים-מחוז דרום 31.10.2012 נתקבל	הוראות התוכנית תוכנית מס' 4/180/03/6 מגרש 63 - ורדון
---	---

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שקמים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

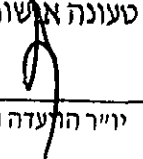
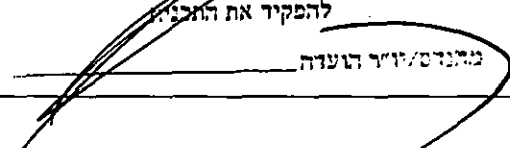
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 31.10.2012
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30.4.12</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הועדה המחוזית  תאריך: <u>31/12</u>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שקמים" התכנית נדונה בישיבה מס' <u>430</u> מתאריך <u>31.8.2010</u> הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית מהנדס/יו"ר הועדה 
---	---

משרד הפנים
 מחוז דרום
 18.06.2012
נתקבל
 עמוד מתוך 14

דברי הסבר לתוכנית**מגרש 63 - ורדון****כללי:**

מדובר במגרש 63 במרכז מנ"ס - ורדון.

המגרש מיועד לבית דו משפחתי, הכולל שתי יחידות מגורים: 63 א', 63 ב'.

63 א':

עם הקמת יח"ד 63 א' נעשו סטיות בשטח המותר ובקווי הבניין.

בעל המבנה, ירון פרץ מעוניין להסדיר את המצב ולהביא אותו לסטטוס חוקי, ולשם כך הוכנה תכנית זו.

- מבוקש להגדיל את שטח הבנייה למטרות עקריות ל - 180 מ"ר במקום 120 מ"ר.

- מבוקש להגדיל שטח השרות (מעל הכניסה הקובעת) ל - 40 מ"ר (במקום 30 מ"ר).

השטח המותר למרתף 50 מ"ר יישאר ללא שינוי. סה"כ שטחי שרות 90 מ"ר.

63 ב':

זכויות והוראות בנייה ליחידת המגורים עפ"י תכנית תקפה 2/180/03/6.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 63 - ורדון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
4/180/03/6	מספר התוכנית		
1.162 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
מאי 2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק		
לא רלוונטי	היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה		
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
לא			

1.5 מקום התוכנית

שקמים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
179320	קואורדינטה X		
619090	קואורדינטה Y		
מגרש מגורים דו משפחתי במרכז מנס - ורדון			
		1.5.2 תיאור מקום	
מועצה אזורית יואב	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
אשקלון	נפה		
מרכז מני"ס - ורדון	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
לי"ר	שכונה		
לי"ר	רחוב		
63	מספר מגרש		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1698	מוסדר	חלק מהגוש	96	53,126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח/מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/180/03/6	כפיפות	תכנית זו כפופה לת"מ 2/180/03/6 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4266	11.12.1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	מאי 2012	--	14	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	מאי 2012	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

מגיש התוכנית											
גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	yaromp@hishtil.com	08-6747542	050-7978464		מושב ורדון ד.ג. לכיש צפון	--	--	--	ירון פרץ מרס פרץ	058326299 022739320	--

1.8.2 יזם בפרט / ליוך

בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	5318878		02-5318888	בניו שערי העיר רח' יפו 216 ג' - ס	--	מנהל מקרקעי ישראל	--	--	--	--	--
yaromp@hishtil.com	08-6747542	050-7978464		מושב ורדון ד.ג. לכיש צפון	--	--	058326299 022739320	ירון פרץ מרס פרץ	058326299 022739320	ירון פרץ מרס פרץ	--
		050-6276924	08-8580783	מושב ורדון ד.ג. לכיש צפון	--	--	29268307 29046695	יעקב חיון רויטל חיון	29268307 29046695	יעקב חיון רויטל חיון	--

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
amit_shlomo@yahoo.com	08-6416733	050-7676801	08-6413073	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	--	--	043278589	שלמה עמית	043278589	שלמה עמית	אדריכל
negev_medidot@walla.com	08-6441170	054-5237655		רח' שני עגנון 2/16 באר-שבע 84750	--	--	311642979	בובליק ז'אנה	311642979	בובליק ז'אנה	מודד מוסמד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח לי"ך	הגדרת מונח לי"ך
--------------	--------------------

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

- חלוקה של מגרש 63 לשני תאי שטח, 63 א' ו- 63 ב'.
- הגדלת זכויות בנייה ושינויים בקווי בניין בתא שטח 63 א' בישוב ורדון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * הגדלת זכויות בנייה בתא שטח 63 א' למטרות עקריות ל- 180 מ"ר (במקום 120 מ"ר)
- * שינוי זכויות בנייה למטרות שרות ל- 40 מ"ר (במקום 30 מ"ר) + 50 מ"ר במרתף.
- * קביעת הנחיות והוראות בינוי.
- * קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.162

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	180		+ 60	120	מ"ר	מגורים
	1		--	1	מס' יח"ד	63 א'
	120		--	120	מ"ר	מגורים
	1		--	1	מס' יח"ד	63 ב'

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 וחוראות 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
		מ"ר	מ"ר	מגורים א'
		10	63	דרך מאושרת
		13		דרך משולבת

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.

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
62.1%	722	62.1%	722	מגורים א'
25.5%	296	25.5%	296	דרך מאושרת
12.4%	144	12.4%	144	דרך משולבת
100%	1,162	100%	1,162	סה"כ שטח התכנית



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים א' (בתים דו משפחתיים) ישמש לבניית מגורים דו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
	<p>א. לא תותר בניית יותר משתי קומות לבניין.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתף כאמור להלן:</p> <p>1. כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תשי"ל 1970 תקנה 19 סעיף 1.001.</p> <p>דהיינו: חלק מבניין שחלל בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש או המדרכה.</p> <p>2. גובה המרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>3. הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.</p> <p>4. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר לכל יחיד ומישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקווי הבנייה החיצוניים של קומת הקרקע.</p> <p>5. המרתף ישמש אך ורק לשימושים דלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מחסן כלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה. כלים ביתיים בלבד. - מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי. - חדר כביסה או ייבוש כביסה. - חדר משחקים - חדר הסקה, אחסנה מכוונת קירור, אוורור, חשמל או אחסנת גנרטור. - מקלט. <p>ג. הגגות יהיו משופעים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. כל שטח שימושי שמתחת לגג הרעפים שגובהו נטו יעלה על 1.80 מ' יכלל בחישוב השטח לרישוי בנייה.</p> <p>ד. חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים או אבן. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, או אבן נסורה או טבעית או לבני סיליקט או גרנוליט.</p> <p>ה. דודי שמש – הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p> <p>ו. אנטנות וארובות – תורשה הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בניין. אנטנות וארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p> <p>ז. תליית כביסה – מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בנייה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.</p> <p>ח. בכל מגרש יובטח מקום חנייה לכל יחיד משולב בבניין בתחום קווי בניין או במגרש. מיקום החנייה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ'.</p> <p>מבנה החנייה המקורה, ישתלב בגדרות המגרש, גובה הקירות לא יעלה על 1.60 מ' ויהיו עשויים מתומר הגדרות. הקירוי יהיה בגובה מירבי 2.20 מ' (נטו) באם יהיה משופע לא יעלה גובהו ברכס מעל 2.80 מ' (נטו). הקירוי יהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע. עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבנייה ובאישור הועדה.</p> <p>שטח החנייה המקורה המירבי מחוץ לקווי הבניין יהיה 15 מ"ר.</p> <p>ט. גדרות – בחזית המגרש בגובה עד 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיים או אחוריים כולל חצר משק וחנייה לא יעלו על 1.60 מ'.</p> <p>הגדרות ייבנו מחומר בנייה של הבניין כאמור לעיל ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ.</p>

4.2	דרך מאושרת / דרך משולבת
4.2.1	שימושים רוחב הדרך יהיה כמצוין בתשריט.
4.2.2	הוראות רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט כל בנייה אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית תא משטח (א) (השטח/א)	צפיפות לדונם (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מסל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה				
											מתחת לקובעת	עיקרי	שרות				עיקרי
מסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		מרתף	מרתף	2	49.5%	3	1	74.2%	50 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	180 מ"ר	364	א' 63	מגורים א'	
			(2)(1)	(3)(2)(1)	2	49.5%	3	1	74.2%	50 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	180 מ"ר	364	א' 63	מגורים א'	
מסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		מרתף	מרתף	2	33.5%	3	1	55.9%	50 מ"ר	50 מ"ר	30 מ"ר	120 מ"ר	358	ב' 63	מגורים א'	
			(2)(1)	(2)(1)	2	33.5%	3	1	55.9%	50 מ"ר	50 מ"ר	30 מ"ר	120 מ"ר	358	ב' 63	מגורים א'	

(1) יותר קו בנין אפס בן שתי יחידות המגורים.

(2) תותר חנייה בקו בנין קדמי וצדדי אפס.

(3) יותר מבנה שרות בקו בנין צדדי אפס לצד השכן ובקו בנין אחורי 0.5 מ'.

(4) התכסית מחושבת לשטחים עקריים (ללא שטחי שרות).

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בנייה**

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. מתן היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מוכרז ומוסדר עפ"י כל דין, ע"י המשרד להגנת הסביבה בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ג. **עצים בוגרים:**
תנאי למתן היתר לכרייתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.

6.2 חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3 הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה

- א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- * הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - * על הבקשה 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 28 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידה לכוחות סייסמיים, כפי שנקבע בתקן ישראלי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.5 ניקוז

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל- "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
- כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל "בנייה משמרת ניקוז".

6.6 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור
 מקרקעין המיועדים לצורכי 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.

6.8 ביוב
 מבנים קיימים מחוברים למערכת הביוב המרכזית.
 מבנים חדשים יחוברו למערכת הביוב המרכזית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנה אחת מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: פרץ ירון פרץ מרים	חתימה:	תאריך: 3/6/2012
--------------	--------------------------	--------	-----------------

עורך התוכנית	שם: שלמה עמית	חתימה:	תאריך:
--------------	---------------	--------	--------

בעל עניין בקרקע חוכרים	שם: פרץ ירון פרץ מרים חיון יעקב חיון רויטל	חתימה:	תאריך: 3/6/2012
------------------------	---	--------	-----------------

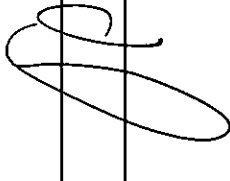
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
-----------------	-----	--------	--------

לנו התנגדות עקרונית לתוכנית בלבד. מטעמי שזו תהיה הריסתה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התוכנית או לכל בעל ענין אחר. מטעם התוכנית כל עוד לא הוקצה חטמה ויה זה מטעם השטח ההיסטורי. ואין חתימתנו זו באה במיניום רשמי כלל. וזאת שניתן הניחו ו/או כל רשות מוסמכת, למי כלל זה ישיג על ידי.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו חסכם

10-06-2012

בין השטח הכלול בתכנית, אין בכוונתנו על התכנית חכרה או הוראה בקיום חסכם כאמור ו/או היתור על זכונו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרקש מאחזנו על פני זכויות לשטחן בשטח, ו/או העומדת לנו מכה חסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה: **מינהל מקרקעי ישראל**
 מ"י - מחוז ירושלים



תוכנית מספר: 4/180/03/6 שם התוכנית: שם התוכנית: מגרש 63 - ורדון

עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 23.5.2012 חתימה:

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית מס' 2/180/03/6

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' יחיד מספר ציפיות (יחיד) לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	
63		600	30 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	2	40%	8.5 מ'	2	2	3	3	
		120 מ"ר				3.3			5	5			
						66.7%							

* הנתונים מתייחסים ליחידת דירת אחת.
 ** יותר קו בנין אפס בן שתי יחידות המגורים.

תצהיר עורך התוכנית

מגרש 63 – ורדון

אני החתום מטה שלמה עמית (שם), מספר זהות 043278589,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 4/180/03/6 ששמה מגרש 63 - ורדון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 5246.
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

23.5.2012

תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מגרש 63 - ורדון

עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 23.5.2012 חתימה: _____

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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 וחותמת ⁽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		
	✓	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	

התאמה בין התשריט להוראות התוכנית

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' 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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טכסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		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?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "החיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

מגרש 63 - ורדון

עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 23.5.2012 חתימה: 

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות ובחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	וולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	וולחוי"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ועדה מקומית/מחוזית	

אישור על פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

עורר על התוכנית

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

הצהרת המודד

מגרש 63 - ורדון

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 4/180/03/6

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 X קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 16.5.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).
בובליק (ג'אנה) לאה
 מודד מוסמך
 מ. רשיון 1110
 חתימה

<u>31.05.12</u>		<u>1110</u>	<u>בובליק זאנה</u>
תאריך		מספר רשיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 23.6.11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.
בובליק (ג'אנה) לאה
 מודד מוסמך
 מ. רשיון 1110
 חתימה

<u>31.05.12</u>		<u>1110</u>	<u>בובליק זאנה</u>
תאריך		מספר רשיון	שם המודד