

עמוד השער של הוראות התוכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
02.12.2012
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 15/120/03/8

הוספת והשלמת דרכי גישה, הסדרת המתחם של השטח לבנייני ציבור, שינוי במיקום מגרש למגורים א' והוספת מגרש - מושב אמונים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
11.12.2012
דרום
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר-טוביה
התכנית נדונה בישיבת
מ 2006006 תאריך 23.11.06
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
להמקיד את התוכנית
מחוז / יו"ר הועדה

מחוז

מרחב תכנון מקומי

באר טוביה

סוג התוכנית

תכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
29/12/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך 5/2/13

דברי הסבר לתוכנית

- ביוזמת ועד מושב אמונים והמועצה האזורית "באר טוביה" מוגשת בזאת תכנית :
1. הפיכת שטח מבנים ומוסדות ציבור לשטח מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (מתן לגיטימציה למוסד חינוך קיים).
 2. הוספת דרך חדשה מס' 152 הנותנת אפשרות גישה למגרשים קיימים מס' 203-216. קיימת תעלת ניקוז לאורך דרך מס' 138 בצידה הדרומי וצידה המערבי של דרך מס' 152, דבר המונע כניסה חופשית למגרשים 202-216 אי לכך תוכננה כניסה למגרשים מדרך מס' 152. מגרש מס' 202 יועבר לאזור הרחבה ד ויקרא תא שטח מס' 328 על חשבון שטחי ציבור
 3. הוספת דרך חדשה מס' 136 הנותנת אפשרות גישה למגרש מס' 400 שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
 4. תוספת יחידת דיור תא שטח 327 באזור הרחבה ד' על חשבון שטחי ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 15/120/03/8

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית
הוספת והשלמת דרכי גישה, הסדרת המתחם של השטח לבנייני ציבור, שינוי במיקום מגרש למגורים א' והוספת מגרש מגורים - מושב אמונים

1.2 שטח התוכנית
2578.03 דונם

1.3 מהדורות
שלב

- מילוי תנאים להפקדה

2 מספר מהדורה

11.11.2012 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך

- ועדה מחוזית להפקיד את התוכנית

62 לפי סעיף

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה

קואורדינטה X 169156

קואורדינטה Y 627973

1.5.2 תיאור מקום מושב אמונים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר טוביה

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

אמונים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית בכל תחום המילואה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2503	• מוסדר	• חלק מהגוש		52,53
2504	• מוסדר	• חלק מהגוש		47
2505	• מוסדר	• חלק מהגוש	12,42,48-49,51-59 80,85-98,100-103,105	43,44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים וחלקות בכל תחום התכנית מלבד המילואה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2502	• מוסדר	• כל הגוש	2-22	-
2503	• מוסדר	• חלק מהגוש	3-18,21,31,33-51,55,56 59-61,63,64,66,67,69,70 72,73,75,76,78,79,81,82 84,85,89-91,95-98,103 107,109-112	52,53
2504	• מוסדר	• חלק מהגוש	13-46,48-50,52,53,55,56 58,59,61,62,64,65,67,68 70,71,73,74,76,77,79,80	47
2505	• מוסדר	• חלק מהגוש	13-21,24-36,60-78	43,44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/120/03/8	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו (במילואה)	3978	27 לפברואר 1992
7/120/03/8	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו (במילואה)	4372	18 לינואר 1996
120/03/8	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו (במילואה)	1632	4 ליוני 1970
תמ"א/10/ג/4	• כפיפות	תכנית מתאר ארצית לרצועת מעבר קווי חשמל ראשיים	822	6 לינואר 2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
האישור	ועדה מתוזזת	הלל מררי	8.2.2011		21		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מתוזזת	הלל מררי	8.2.2011	1		1:1250 1:5000	• מחייב	תשריט התוכנית

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

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

מניש התכנית 1.8.1

גוש/ חלקה	זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
		08- 8509767		08- 8509700	דואר באר טוביה 83815				מ.א. באר טוביה		

יזם בפועל 1.8.2

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-8509767		08-8552130 08-8509700	79265 ג.ד. דואר באר טוביה 83815				ועד מנוש אמונים מ.א. באר טוביה		

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית 1.8.3

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תוכר
	03-5614985		03-7632222	125 מנחם ביגן תי"א			רשות פתוח ומדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל		בעלים
mekaz@mekorot.co.il	08-9225685		08-9271555	אזור התעשייה רמלה ת.ד. 56. מיקוד 72100					תוכר
	08-8509767		08-8509700	דואר באר טוביה 83815			מ.א. באר טוביה		תוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03- 5612640		03-5615454	הארבעה 10 תי"א		2018	00005880	הלל מררי	מתגלים.	

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	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

הוספת והשלמת דרכי גישה למגרשים קיימים, שינוי במיקום מגרש למגורים א' והוספת מגרש למגורים א', הכולל יחיד אחת. חלוקת השטח לבנייני ציבור והגדרת השימושים בכל מגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- במסגרת איחוד וחלוקה של תכנית מפורטת מס' 7/120/03/6 ו- 6/120/03/6 מבצעים את השינויים הבאים
- הפיכת שטח מבנים ומוסדות ציבור לשטח מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (מתן לגיטימציה לשטח מוסד חינוך קיים).
 - הוספת דרך חדשה מס' 152 הנותנת אפשרות גישה למגרשים קיימים מס' 203-216 על חשבון מבני ציבור. קיימת תעלת ניקוז לאורך דרך מס' 138 בצידה הדרומי ובצידה של דרך מס' 135, דבר המונע כניסה חופשית למגרשים 202-216 אי לכך תוכננה כניסה למגרשים מדרך מס' 152.
 - הוספת דרך חדשה מס' 136 הנותנת אפשרות גישה למגרש מס' 400 שטח לחינוך ביה"ס.
 - השלמת דרך משולבת מס' 50 לאפשר גישה למגורים.
 - תוספת יחידת דיור תא שטח 327 באזור הרחבה ד' על חשבון שטחי ציבור ושטחו יהיה 400 מ"ר.
 - מגרש 202 יועבר במסגרת הרחבה ד' על חשבון שטחי ציבור ומספרו יהיה 328 ושיטחו יוקטן מ- 940 מ"ר ל- 400 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית בתחום המילואה בלבד

סה"כ שטח התוכנית - דונם 126.147

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-		400	+ 200	200	מ"ר	מגורים
-		22	+1	21	יח"ד	
-		24,710	24,710	לא נקבע	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

בשטחים הכלולים בתחום התכנית התקפות וכן בשטחים שהתכנית אינה חלה עליהם הנתונים הכמותיים ללא כל שינוי

הערה : הנתונים לגבי מס' יח"ד ושטחי הציבור מתייחסים לכלל הישוב.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית במילואה

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
		327,328	מגורים א'		
		104,105,980	מבנים ומוסדות ציבור		
		400	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		
		304-306,600,996,1000	שטח ציבורי פתוח		
		134,135,138,139	דרך מאושרת		
		136,152	דרך מוצעת		
		50, 50a	דרך משולבת		

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
0.65	0.800	0.68	0.853
55.57	70.105	83.98	105.931
19.59	24.720	7.08	8.934
11.67	14.718	6.78	8.557
6.78	8.557	1.48	1.872
1.71	2.163	100%	126.147
4.03	5.084		
100%	126.147		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד על פי תכניות מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
.א	
4.1.2	הוראות
.א	בשטחים הכלולים בתחום התכניות התקפות, (יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת), יחולו הוראתיהן עד למועד אישורה של תכנית מפורטת אחרת

4.2	מגורים א'	
4.2.1	שימושים	
.א	מגורים	
4.2.2	הוראות	
.א	אדריכלות	באזור זה תותר הקמת בתי מגורים : בית אחד חד משפחתי בן קומה אחת או שתיים, על מגרש ששטחו לא יפחת מ-400 מ"ר. שטח המבנה לא יפחת מ-90 מ"ר. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
.ב	עיצוב אדריכלי	גגות- גגות בתי המגורים. מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. גובה הבניין עם גג הרעפים לא יעלה על 9.00 מ' שימדד ממפלס +0.00 שיקבע בבקשה להיתר. קולטי שמש על הגג - יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. מתקן לתליית כביסה - יותר רק בחזית האחורית. בינוי - תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים מכולות, צריפי פח וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים יהיו בחזיתות המבנים, למעט צנרת לסילוק מי גשמים. מחסן - תותר הקמת מחסן בגודל מירבי של 10 מ"ר. מחומר בנייה קשה או מעץ מיקום המחסן קו בניין צידי ואחורי משותף 0.0. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של המבקש
.ג	הוראות פיתוח	גדרות- הקמת גדר בנוייה מסביב למגרש בגובה מירבי של 1.50 מ'
.ד	חניה	תותר סככת חניה לשתי מכוניות, או חניה משולבת מקורה בקרוי קל מיקום החניה על פי תכנית בנוי מאושרת קו בניין קדמי וצדדי 0 ניקוז הגג יהיה לכיוון החזית. שער החניה נגרר או פתיחה פנימה.
.ה	קווי בניין	ראה טבלת זכויות והוראות בנייה

4.3	מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים	
א.	מיועד למבנים כגון: מועדון לנוער ולקשישים מבני דת (בית כנסת ומקווה), צרכניה לצורכי הישוב בלבד בהקיף עד 200 מ"ר מרפאה, ושטחי ומבני ספורט.	
4.3.2	הוראות	
א.	תנאים למתן היתרי בניה	הגשת תכנית בינוי לרבות נספח תחבורה כתנאי מוקדם לקבלת התרי בניה.

4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.4.1	שימושים	
א.	מיועד למבנים לצרכי ציבור לחינוך כגון: בתי ספר, גני ילדים בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, כפי שתקבע הועדה המקומית.	
4.4.2	הוראות	
ב.	בינוי	תותר הקמת מבני חינוך, במסגרת מבנים מאושרים על ידי משרד החינוך לרבות: כיתות, מעבדות, מבני מנהלה, מבנים ומתקנים לספורט, אחסנה לצרכי המוסד, אולמות התכנסות וכן מבנה אחר שימש לצרכי המוסד החינוכי, (לא פנימיה).
ג.	פיתוח תשתיות	תותר הקמת תשתיות עיליות ותת קרקעיות לצורכי המוסד ולצרכי ציבור.
ד.	תנאים למתן היתרי בניה	היתרי בניה ינתנו על בסיס תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית ועל ידי משרד החינוך.

4.5	שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים	
א.	מיועד לנטיעות וגינות, מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן קווי תשתית, כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קווי חשמל וטלפון וכיו"ב.	
4.5.2	הוראות	
א.	עיצוב פיתוח ובנוי	שטח באחריות תחזוקה של המועצה לא תותר כל בניה.

4.6	דרכים	
4.6.1	שימושים	
א.	דרכי גישה לכלי רכב ולהולכי רגל	
	רוחב לקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט	
4.6.2	הוראות	
א.	דרכים	על פי המסומן בתשריט ועל פי הפרוט בתכנית הבינוי והפיתוח, ותאסר כל בניה שהיא

4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
א.	דרכי גישה לכלי רכב ולהולכי רגל רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט
4.7.2	הוראות
א.	רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט ותאפשר שילוב של הולכי רגל, רכב וחניה.

4.8	נחל
4.8.1	שימושים
א.	בתחום התכנית עובר עורק ניקוז משני נחל גבעתי, אשר הוסדר במסגרת תכנית להסדרת נחל באישור רשות הניקוז ועומד בהוראות תמא 3/ב/34
4.8.2	הוראות
א.	תחום ההשפעה השימושים בתחום הנחל ובתחום ההשפעה, בהתאם לתכנית הסדרת הנחל
ב.	

4.9	אתר קידוח
4.9.1	שימושים
א.	בקרבת תחום התכנית מצויים קדוחי מים של מקורות המסומנים בתשריט.
4.9.2	הוראות
א.	אזור מגן ברדיוסי המגן מקידוח המים, אסורה כל בנייה חדשה בהתאם לפרוט הבא : <ul style="list-style-type: none"> • רדיוס מגן א' – 10 מ' – כל בנייה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. • רדיוס מגן ב' – 61 מ' – כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון : מבני מגורים, מבני מסחר או ציבור. • רדיוס מגן ג' – 122 מ' – כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון : מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה קולחים.

4.9.2	מערכות (קו דלק)
4.9.3	שימושים
א.	בקרבת גבול מתחם התכנית מצויי רצועת קו דלק של המסומן בתשריט.
4.9.4	הוראות
א.	קו בניין לא ניתן לבנות כל בנייה במרחק של 5 מ' מכל צד מציר קו הדלק. כמו כן תיאסר נטיעת עצים וכל בנייה בתחום רצועת הקרקע שבהן עוברים קווי דלק

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי תכנית מפורטת מס' 6/120/03/8

תערו	קווי בניין במטרים			גובה מירבי נמי	מס' קומות		שטח בניה מקסימלי ב-% משטח המגווש	סימון פתטי	האזור
	אחורי	נדדו	קדמי		1 קו	2 קו			
(1)	4	3.5	5	9.0 מ'	1 קו	2 קו	35% 40%	בתים	מגורים א
(2)	-	-	-	-	-	-	-	אדום או : אדום עם פסי אלכסון ירוקים לדרך משולבת	דרכים ותערו
(3)	על פי תכנית בנינו מאושרת ע"י הועדה המקומית								שטח לבנייני ציבור
	-								שטח ציבורי פתוח

הערות

- (1) מגרש מינימלי – 600 מ"ר, אחורי הבנייה כוללים מבני עזר, למעט מקלט וסככת חניה (עד 25 מ"ר).
המבנה יוצמד לקו בנין הקדמי או לקו בנין אחורי
- (2) לא תותר כל בנייה.
- (3) מיועד לגינון ומיקלויט ציבורי.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים.
א.	תכנית בנייה למגורים ומבני ציבור שיאושרו על ידי הועדה המקומית
ב.	היתרי בנייה ינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרור.
ג.	היתרי בנייה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
ד.	פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.
ה.	היתר הבנייה יכלול גדר בנוייה מסביב למגרש בגובה מירבי של 1.50 מ'
ו.	היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו שלהמבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה ולחיזוקם עפי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים : 1. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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' "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
ז.	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.

6.2	ביוב ניקוז, וסדרי תברואה
א.	ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
ב.	ביוב - לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות פתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב, שתחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב, בקיבוץ חצור. קווי הביוב, המאספים למגרשים 327, 328, שממוקמים ברדיוס מגן ג' (121 מטר) של קידוח מי שתייה אשדוד 1 נ.צ. 168920/627910, ימוגנו על פי הנחיות משרד הבריאות.
ג.	פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.
ד.	ניקוז וניהול מי נגר עילי - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה במקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי 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'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
ה.	הגנה על מי תהום - בכל שימושי הקרקע יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום כגון : אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים ודלקים.

6.3 הוראות בנושא חשמל		
א. הוראות בניוי ופיתוח – לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 :		
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מקו הציר
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'
<p>אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2.00 מ' מכבלים אלא. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העליונים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.00 מ'.</p> <p>כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>אספקת חשמל – אספקת החשמל תהייה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהייה עילית.</p> <p>רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהייה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח בתכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ).</p> <p>כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז דרום. 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 חשמל.</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. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>		
6.4 הוראות בנושא קווי תקשורת		
א. תקשורת – "בזק" וטל"כ – בקווים תת קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.		

6.5	הפקעות לצורכי ציבור
א.	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6	חניה
א.	החניה תהיה בתחומי המגרשים ועל פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.7	חלוקה ורישום
א.	חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מכניסתה לתוקף.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>[Handwritten Signature]</i>	מועצה איזורית באר-טובה		מ.א. באר טוביה	מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten Signature]</i>	אמונים		ועד מושב אמונים ומ.א. באר טוביה	יזם בפועל
		17-03-2011		מנהל מקרקעי ישראל	
	<i>[Handwritten Signature]</i>	מועצה איזורית באר-טובה		מ.א. באר טוביה	בעלי עניין בקרקע
				מקורות	
8.12.2	<i>[Handwritten Signature]</i>	המחלקה הטכנית ליד תלעות המושבים רחוב הארבעה עשרה תל אביב פ"ד 5615454 פקס 5612640	00005880	הלל מררי	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר 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? ⁽¹⁾		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		

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	√	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	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	√	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)	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 וחומת ⁽³⁾	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 בתשריט 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 ⁽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	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה הלל מרר (שם), מס' תעודת זהות 5880, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 15/120/03/8 ששמה מושב אמונים (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ההנדסה מספר רשיון 2018.
 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.

המחלקה הטכנית
ליועץ המושיבים בע"מ
רח' החתמה 40 תל-אביב
טל: 5615456
פ.ט. 2040

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה הלל מררי,

מס' תעודת זהות 5880,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 15/120/03/8 ששמה מושב אמונים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 2018 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ת.ת. ת.ת. ת.ת.

תנועת המושבים ב"מ
רח' הארבעה 10 תל-אביב
טל. 5815454
פ.ט. 5812040

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 15/120/03/8

(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 16/11/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

מספר רשיון

ברנרד גטניו
מודד מוסמך
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			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

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