

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

14.04.2013

נתקבל

הוראות התוכנית

מלכודת מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
3-02-2013
תיק מס' 4/16/13
לשכת התכנון המחוזית

תוכנית מס' 21/112/03/8

שם תוכנית: תכנית לחלוקה של מגרש משק עזר, משפחת ירושלמי, כנר ורבורג

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית להליטה ביום: <u>24/12/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>4/16/13</u> תאריך גו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

ביזמת משפחת ירושלמי מוגשת בזאת תכנית לפיצול מגרש משק עזר ל-2 תאי שטח המיועדים למגורים א' (תא שטח 208) ולמשק עזר (תא שטח 209). כמו כן ישנה תוספת של יח"ד כך שבכל תא שטח יותר לבנות יח"ד אחת. סה"כ בחלקה - 2 יח"ד.
עפ"י הנדרש בתמ"א 35, התכנית כוללת את כל השטח הבנוי במושב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

	1. זיהוי וסיווג התוכנית
--	--------------------------------

תכנית לחלוקה של מגרש משק
עזר, משפחת ירושלמי, כפר ורבורג

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

21/112/03/8

מספר התוכנית

2,705.215

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

3.01.2013

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 62

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

קואורדינטה X 174420
קואורדינטה Y 625850

1.5.2 תיאור מקום מגרש משק עזר, חלקה 40, גוש 2745, מגרש 103, במושב כפר ורבורג.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית באר טוביה.

התייחסות לתחום הרשות

נפה אשקלון
כפר ורבורג

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

מורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2745	מוסדר	חלק מהגוש	3-6,10-20,22-45, 47-54,56-58,63,67-69, ,71	55
2746	מוסדר	חלק מהגוש	2-5,7-21,23-24,26-32,35,37-38,42,46,48-98	
2748	מוסדר	חלק מהגוש	3-10,17,18,21-43,56,15,16,51-55,48	49
2749	מוסדר	חלק מהגוש	4-40	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים וחלקות באזור לשינוי בלבד (מילואה)

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2745	מוסדר	חלק מהגוש	40	58

1.5.7 גושים ישנים - לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.9 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.3.1974	1994	תוכנית זו גוברת על תכנית 112/03/8 בשטחים הכלולים במילואה בלבד.	שינוי	112/03/8

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רונית קיסר פרידמן	3.01.2013	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רונית קיסר פרידמן	3.01.2013	1	-	1:5,000 1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רונית קיסר פרידמן	3.01.2013	1	-	-	רקע	נספח א' ספירת יח"ד במושב כפר ורבורג

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
חוכרים	בת ציונה גולן רויזנר עודדה ברקוביץ שושיה	00352233-1 00352234-9 00352235-6				רחוב אגריפס 42 ירושלים, 94301 דרך עו"ד (בא כוח) אלי יוגב					

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	אורית ירושלמי	059732883				ת.ד. 144 כפר ורבורג 70998	08-8503837	052-2938249	08-8507013	Raz_y@netvision.net.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	קק"ל באמצעות ממ"י										
חוכרים	בת ציונה גולן רויזנר עודדה ברקוביץ שושיה	00352233-1 00352234-9 00352235-6				רחוב אגריפס 42 ירושלים, 94301					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	רונית קיסר פרידמן	022165708	77950			ת.ד. 170 כפר ורבורג 70998	08-8580840	054-7792638	08-8580840	Ronit.keysar@g-mail.com	
מודד	חלבי לביב	058910548	808	מטו מאכ		דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21	04-8395202	050-5323700	04-8396098	halabi@halabil.co.il	

1.9 הגדרות בתוכנית – לא רלוונטי

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

מטרת התכנית הינה יצירת מגרש מגורים א' חדש ע"י חלוקת מגרש משק עזר לשני תאי שטח. קביעת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ומשקי עזר (מגרש מס' 103) לאזור מגורים א' (תא שטח מס' 208). ולמשק עזר (תא שטח 209).
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 208) ל-244 מ"ר מתוכם 200 מ"ר המהווים שטח עיקרי.
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור משק עזר (תא שטח מס' 209) ל-399 מ"ר מתוכם 294 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- ד. הוספת שימוש במגרש משק עזר.
- ה. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת שלבי ביצוע התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2,705.215

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בשטח המילואה בלבד		494	=	494	מ"ר	מגורים
		2	1+	1	מס' יח"ד	

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 תאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				208	מגורים א'
				209	משק עזר
				100	דרך מאושרת

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.022	599	מגורים א'		0.073	1,977	מגורים ומשקי עזר
0.051	1,378	משק עזר		0.008	221	דרך קיימת
0.008	221	דרך מאושרת		99.92	2,703,017	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
99.92	2,703,017	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		100	2,705,215	סה"כ
100	2,705,215	סה"כ		100	2,705,215	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' (תא שטח 208)	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>תותר בניית בית מגורים חד משפוחתי הכולל יח"ד אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p> <p>תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>	הוראות בינוי
ב.	תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א	פיקוד העורף
ג.	תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.	חניה
ד.	הגג יהיה שטוח או משופע או משולב.	עיצוב אדריכלי

4.2	שם ייעוד: משק עזר (תא שטח 209)	
4.2.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.2.2	הוראות	
ה.	<p>תותר בניית בית מגורים חד משפוחתי הכולל יח"ד אחת, הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p> <p>תותר הקמת מרתף, שטח המרתף יכלל במניין שטחי השירות, גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>	הוראות בינוי
ו.	תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א	פיקוד העורף
ז.	תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.	חניה
ח.	הגג יהיה שטוח או משופע או משולב.	עיצוב אדריכלי

4.3	שם ייעוד: דרך	
4.3.1	שימושים	
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל	
4.3.2	הוראות	
א.	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.	דרכים
ב.	תיאסר בניה כלשהי	בינוי
ג.	תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.	ביוב וניקוז

שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
שימושים	4.4.1
א. כמפורט בתכנית תקפה	
הוראות	4.4.2
א. כמפורט בתכנית תקפה	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1

טבלת מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
	ראה תשריט			-	2	8.5	244	1.68	1	42.6	255	-	-	55*	200	599	208	מגורים א'	
	ראה תשריט			1	2	8.5	349	0.72	1	29	399	50	-	55*	294	1,378	209	משק עור	

* שטחי השירות המותרים יכללו: ממ"ד עד 12 מ"ר, מחסן – 13 מ"ר, חניה- 30 מ"ר.

5.2

טבלת מצב מאושר (תכנית 112/03/8)

הערות	תכליות	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מס' קומות	מקסימום למגרש יח' דיור	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימלי- מ"ר	מס' חלקות סימון בתשריט	אזור
		5	2.50 מ'	xx18	5% (בתיק % המותרים)	2	1	25%	600	צהוב	מגורים

xx פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות

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.
- 6.1.2 הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול העמדת מבנים, חתכים וחזיתות, חומרי בנייה, גדרות, מיקום חניות ומחסנים.
- 6.1.4 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - 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).
 - היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413, בהתאם לייעוד החדש של המבנה.

6.2 הוראות בנושא חשמל**6.2.1 הוראות בינוי ופיתוח:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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.

סוג קו החשמל	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)		36 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

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.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מינו, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.2.2 אספקת חשמל: 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. 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. 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 בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.2.3 תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3 **ביוב אספקת מים וסידורי תברואה**

6.3.2 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשונו מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית באר טוביה.

6.3.3 ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית -- מכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.

6.3.4 מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

6.4 הוראות בינוי**6.4.1 חומרי בניה**

של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.

6.4.2 דודי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

6.4.3 אנטנות וארובות

הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה.

6.4.4 תליית כביסה

מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.

6.4.5 מכלי אשפה

מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.

6.5 חניה

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

6.6 חלוקה ורישום

החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965: מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.

6.7 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.

6.8 ניקוז ותיעול

6.9.1 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.9.2 הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

6.9.3 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח הוצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

6.9.4 יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

6.9 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים הנסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונכית עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 209.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בניה בתאי שטח 208,209	לאחר קבלת היתר בניה מהועדה המקומית

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם:	בת ציונה גולן	חתימה:	<i>[Handwritten signature]</i>	תאריך:	
רויזנר עודדה		תאריך:	18.01.2013	מספר תאגיד:	
ברקוביץ שושיה		תאריך:		מספר תאגיד:	
תאגיד/שם רשות מקומית:		תאריך:		מספר תאגיד:	

שם: רונית קיסר פרידמן	חתימה:	תאריך:	8.1.13
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם: אורית ירושלמי	חתימה:	תאריך:	15/1/2013
תאגיד:	מספר תאגיד:		

מספר תאגיד המחוז
מ"י - מחוז ירושלים

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זמיתנו לבטלו בגלל הכרתנו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל כוח-החוקק העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דין.

שם: קק"ל באמצעות ממ"י	חתימה:	תאריך:	10-03-2013
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם: בת ציונה גולן	חתימה:	תאריך:	
רויזנר עודדה		תאריך:	18.01.2013
ברקוביץ שושיה		תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כמנהג רשות התיכנון המוסמכת וכל גורם אחר התייחסותנו חינה לצרכי ונכדו בלבד, אין בה כדי למען חסר ספק מוצח בזה כי אין בחתימתנו על התכנית זכות למבקש במקרקעין, וראו ויתור על זכויות אחרת העומדת לנו מכה הסכם וע"י כל דין, שכן התאגיד:

כפר מליקס ורכורג
מושב עובדים לחתימות

כפר מליקס ורכורג
מושב עובדים לחתימות

19.1.13

03/01/2013

תכנית הוראות מעורבות ליוני 2009

עמוד 17 מתוך 17

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רונית קיסר פרידמן (שם), מספר זהות 022165708,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 21/112/03/8 ששמה " חלוקת מגרש מגורים ומשקי עזר, משפחת ירושלמי, כפר ורבורג " (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

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.

רונית קיסר
אדריכלות

חתימת מס' 05478927

8.1.13

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית - ל"ר

הצהרת המודד

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 : 21/112/03/8

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 24/11/13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להנחיות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. זיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד
<u>13/1/13</u>		808	חלבי לביב

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 13/1/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד
<u>13/1/13</u>		808	חלבי לביב

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רונית קיסר
אדווקטית
054-7792638

חתימה:

עורך התוכנית: רונית קיסר פרידמן תאריך: 13.9.12

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. 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 נחול 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 מכבישינו (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	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	

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

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האנו צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		✓
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית 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?	✓	
		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 ליעודו החדש של המבנה?	-	
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

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

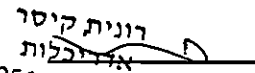
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: רונית קיסר פרידמן תאריך: 13.9.12 חתימה:  רונית קיסר
אדווקטות
054-7792638

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

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