

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12/135/03/8

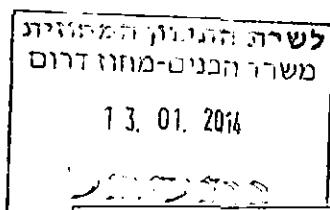
שם תוכנית: אזור מגורים בנחלה, משק ברנס, מושב חצב

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 החליטה ביום: <u>16/12/13</u> לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>4.13/14</u> תאריך</p> <p><u>[חתימה]</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

ביוזמת משפחת ברנס, מוגשת בזאת תכנית לשינוי ת.ב.ע בנחלת משפחת ברנס. התכנית נועדה לאפשר, לאחר אישורה, הסדרת בנייה ושימושים קיימים בנחלה. משפחת ברנס מפעילה מזה מספר שנים עסק להשכרת ציוד לאירועים (הרמוניה), במבנים בנחלה. מבנים אלו קיימים בנחלה עשרות שנים ושימשו בעבר כלולי פתם והודים ובהמשך כבית אריזה לירקות. משק ברנס עוסק עדיין בגידול ירקות לצד הפעילות שאינה חקלאית. חלק מן הסככות הקיימות בנחלה משמשות את הפעילות החקלאית וחלק משמש את העסק.

בתכנית זו אנו מבקשים להגדיר מחדש את 3 הדונמים למגורים בנחלה שמתוכם תוסדר פעילות לא חקלאית. הסככה ה"נחצית" ע"י קו אזור המגורים בנחלה נחלקת כך שהאזור המשמש את העסק נכלל באזור המגורים בנחלה ושאר שטח הסככה המשמש כבית אריזה לירקות נשאר בשטח הקרקע החקלאית. בתכנית מוצעים חילופי קרקע בין קרקע חקלאית בנחלה, למגורים בנחלה, ע"י שינוי בייעודי קרקע, אך ללא שינוי בסך השטחים בכל ייעוד קרקע. כמו כן מוצע הוספת שימוש המסדיר את הפעילות הלא חקלאית בתוך תחום אזור המגורים בישוב כפרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	אזור מגורים בנחלה, משק ברנס, מושב חצב	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית 12/135/03/8 10,621 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב • מילוי תנאים למתן תוקף	
1.4	סיווג התוכנית	<p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 25.12.13</p> <p>סוג התוכנית</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית <p>לפי סעיף בחוק 62</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא 	יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה
 - קואורדינטה X 178680
 - קואורדינטה Y 632550
- 1.5.2 תיאור מקום נחלת משפחת ברנס, גוש 2247, חלקה 4, מושב חצב
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית באר טוביה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה אשקלון חצב יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	4	• חלק מהגוש	• מוסדר	2247
58		• חלק מהגוש	• מוסדר	2243

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.8.70	1655	בגבולות הכלולים בתכנית זו בלבד	• שינוי	135/03/8 (693/ד)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	רונית קיסר פרידמן	25.12.13	-	16	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	רונית קיסר פרידמן	25.12.13	1	-	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 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(*)
אגודת מושב עובדים	מורשי חתימה : מנשה ברנס שמעון אלגבי	051045615 057157281		אגודת מושב חצב		מושב חצב	08-8580806		08-8594699		

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
	אפרים ברנס	052127461				מושב חצב ד.נ. שיקמים	08-8696888	052-674550	08-8696467	B_harmon@zahav.net.il

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 באמצעות ממ"י				יפו 216, ירושלים	02-5318888			

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	רונת קיסר פרידמן	022165708	77950			ת.ד. 170 כפר ורבורג 70998	08-8580840	054-7792638	08-8580840	Ronit.keysar@gmail.com
• מודד	לביב חלבי מוסמך	058910548	808			דלית אל כרמל 2/66	04-8395202	050-5323700	04-8396098	halabi@halabi.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית – ל"ר

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
------	------------

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

הגדרה מחדש של אזור המגורים בנחלה (חלקה 4), והחלפת שטחים בין קרקע חקלאית למגורים בנחלה, הוספת שימוש: משרד, מחסן להשכרת ציוד נלווה לאירועים כגון ציוד לקייטרינג והסעדה בהיקף של עד 500 מ"ר, באזור המגורים בישוב כפרי ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדרה מחדש של אזור המגורים בנחלה, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע בחלקה 4.
- ב. הוספת שימוש באזור המגורים בישוב כפרי: משרד, מחסן להשכרת ציוד נלווה לאירועים כגון ציוד לקייטרינג והסעדה בהיקף של עד 500 מ"ר.
- ג. קביעת התנאים למתן היתר בניה.
- ד. שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10.621
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	450		0+	450	מ"ר	מגורים
	2		0+	2	מס' יחיד	

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 שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	עצים בוגרים לשימור		מגורים בישוב כפרי	110A
	עצים בוגרים לשימור		קרקע חקלאית	110B
			דרך מאושרת	100

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
28.3	3,000	מגורים בישוב כפרי		28.3	3,000	מגורים בישוב כפרי
67.6	7,181.5	קרקע חקלאית		67.6	7,181.5	קרקע חקלאית
4.1	439.5	דרך מאושרת		4.1	439.5	דרך מאושרת
100	10,621	סה"כ		100	10,621	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים – על פי תכנית 135/03/8	
ב.	משרד ומחסן להשכרת ציוד נילוה לאירועים, כגון ציוד לקייטרינג, ציוד להסעדה, בהיקף עד 500 מ"ר.	
ג.	כל שינוי בהיקף השטח ובשימושים כאמור בסעיף 4.1.1 (ב), יהווה סטייה ניכרת.	
4.1.2	הוראות	
א.	מגורים – כמפורט בתכנית 135/03/8	
ב.	<p>הוראות בנייה למשרד ומחסן להשכרת ציוד נלוה לאירועים</p>	<p>א. כל בנייה לצורך פעילות זו תוגבל לתחום ה-3 ד' וקווי הבניין המוגדרים בתשריט כאזור מגורים בישוב כפרי.</p> <p>ב. המבנים יהיו בנויים בבנייה וקלה, חומרי הגמר יהיו ברי קיימא כגון פח איסכורית או פנל מבודד, או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית. גגות בחיפוי רעפים או פנל מבודד. תיאסר בניה באסבסט.</p> <p>ג. שימוש זה לא יסכל ולא יגביל כל פעילות חקלאית ופעילות מגורים.</p>
4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.2.1	שימושים	
א.	השטח ישמש לחקלאות - על פי תכנית 135/03/8.	
4.2.2	הוראות	
א.	בינוי	כמפורט בתכנית 135/03/8
4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים	
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל - על פי תכנית 135/03/8.	
4.3.2	הוראות	
א.	דרכים	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
ב.	בינוי	תיאסר בניה כלשהי
ג.	ביוב וניקוז	תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 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		
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	3	3	5	1	2	8.5	20%	0.66	2	20%	600	70		80	450	3000	110A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
0	3	3	5	-	1	8.5	17%	-	-	17%	500	-	-	-	500			פליח	
5	3	3	0	-	1	12.5	20%	-	1	20%	1,443	-	-	-	1,443	7,215	110B	קרקע חקלאית	

* תותר בניית מבנים חקלאיים בקו בנין 0.0 בהסכמת שכן

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 הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול העמדת המבנים, חתכים וחזיתות, חומרי בנייה, גדרות, מיקום חניות ומחסנים ודרכי גישה.
- 6.1.4 היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות

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.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
36 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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

6.3. ביוב אספקת מים וסידורי תברואה

- 6.3.1 פסולת
 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית באר טוביה.
- 6.3.2 ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמט"ש חצור. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
- 6.3.3 מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

6.4. ניקוז ותיעול

- 6.4.1 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- 6.4.2 תחילת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- 6.4.3 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- 6.4.4 יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

6.5. הוראות בינוי

- 6.5.1 חומרי בניה
חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.
- 6.5.2 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.
- 6.5.3 אנטנות וארובות
הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה.
- 6.5.4 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.
- 6.5.5 מכלי אשפה
מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.

6.6. חניה

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

6.7. חלוקה ורישום

החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק 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 התוכנית**7.1 שלבי ביצוע - ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 30/12/13	חתימה: 	שם: מושב חצב מורשי חתימה: מנשה ברנס שמעון אלגבי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 26.12.13	חתימה: רונית קיסר אדריכלות 054-7722638	שם: רונית קיסר פרידמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 30/12/13	חתימה: 	שם: אפרים ברנס	זים בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: רשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

אין לנו התנגדות עסקית לתוכנית, כתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חיה לצרכי תכנון הלכדי. אין בה כדי להקוות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגופו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם לנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או

08-01-2014

חודאין בקיום הסכם כאמור ואין זכותנו לבטלו בגלל הפרת ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכתתיפתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

ענת ישראלי - סמכתכנת

רשות היקרקהעו ישראלי - חתימת ענת ישראלי

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: רוגית קיסר פרידמן תאריך: 25.12.13 חתימה: רוגית קיסר
 אדריכלות
 054-7772638

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)		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 12/135/03/8, ששמה "אזור מגורים בנחלה, משק ברנס, מושב חצב" (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
 חתומת התצהיר

26.12.13
 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 : 12/135/03/8

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25/12/13 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).

שם המודד	חלבי לביב
מספר רשיון	808
תאריך	25/12/13

*משרד מדידות הנדסיות
 חת"מ
 חת"מ*

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד	חלבי לביב
מספר רשיון	808
תאריך	25/12/13

*משרד מדידות הנדסיות
 חת"מ
 חת"מ*

טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים לפי תכנית תקפה 135/03/8

תכליות	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מספר קומות	מקסימום יח' דיור למגרש	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימלי מ-2	מס' חלקות סימון בתשריט	אזור
	5	3	18XX	5%	2	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה	נמדד כל שטח החלקה 15% למגורים 20% מבנים חקלאיים	3000	שטח הבניה למגורי רק בשטח הצהוב של החלקה	מגורים בישוב חקלאי
מבנים לחקלאות בלבד	5	5	-	-	1	-	-	1000	מקוקו ירוק	חקלאי

X בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).
 XX פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות