



**דברי הסבר לתוכנית**

משפחת אזורן יוזמת בזאת תכנית שמטרתה להסדיר את הבנייה בנחלתה. בנחלת המשפחה קיימות מספר סככות אשר שימשו בעבר כלול, כיום המבנים משמשים לבריכה טיפולית הנותנת מענה בעיקר לאוכלוסיות מיוחדות וחדרים לשיעורי התעמלות וכושר. לאורך השנים פעלה המשפחה להסדיר שימוש זה ואף קיבלה היתרים לשימוש חורג. כעת משקבעו חוקים חדשים המאפשרים שימוש זה באזור המגורים בנחלה בלבד, מבקשת משפחת אזורן להגדיר מחדש את אזור המגורים בנחלה (3דונם), כך שיכלול את המבנים המשמשים את העסק וכן להגדיר את השימוש בהם לפעילות ספורט כמותר.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת אזור מגורים בנחלה, משק אזור, כפר ורבורג	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>1.1</b>	יפורסם ברשומות
22/112/03/8	מספר התוכנית			
21,220 מ"ר		<b>שטח התוכנית</b>	<b>1.2</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>	
1	<b>מספר מהדורה בשלב</b>			
10.11.14	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>			
תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>1.4</b>	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>			
62	<b>לפי סעיף בחוק</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>היתרים או הרשאות</b></li> <li>• <b>סוג איחוד וחלוקה</b></li> </ul>			
לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>			

<b>1.5 מקום התוכנית</b>
-------------------------

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי באר טוביה	
		174850 קואורדינטה X 624780 קואורדינטה Y	
1.5.2	תיאור מקום	נחלת משפחת אזרן, מושב כפר ורבורג	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית באר טוביה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות אשקלון כפר ורבורג
		יישוב	-
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

יפורסם  
ברשומות

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2746	מוסדר	חלק מהגוש	19	46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים – ל"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – ל"ר

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
112/03/8	שינוי	שינוי בכל הנוגע לחלוקת ייעודי הקרקע בנחלה, הגדרת השימושים המותרים והגדרת זכויות הבניה וקווי הבניין	1994	10.03.74

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	16	-	10.11.14	רונית קיסר פרידמן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1,000	-	1	10.11.14	רונית קיסר פרידמן	ועדה מחוזית	
נספח א' טבלת זכויות בנייה מצב מאושר	רקע		1		5.8.12	רונית קיסר פרידמן	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 יוזם ומגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקה (*)
בעל זכות חכירה בקרקע	שרה ואריה אזרן	61891735 50359652				מושב כפר ורבורג 70998	08-8581405	050-2066701	08-8584101	-	2746 19

#### 1.8.2 יזם בפועל – לי"ר

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

#### 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		יפו 216 ירושלים	02-5318876		02-5318878	
• חוכר	שרה ואריה אזרן	61891735 50359652				מושב כפר ורבורג 70998	08-8581405	050-2066701	08-8584101	-

#### 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	אדריכלית רונית (קיסר) פרידמן	022165708	77950			ת.ד. 170, מושב כפר ורבורג 70998	08-8580840	054-7792638	08-8580840	Ronit.keysar@gmail.com
• מודד	מוסמך אבנר שיאון	09440413	477	שיאון משרד למדידות		שד' בן גוריון 14/20 אשקלון	08-6736042	052-3921561	08-6715975	sionmed@012.net.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 מהקשר 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**

- 2.1.1 הגדרת אזור המגורים בנחלה (3 דונם)  
2.1.2 הוספת שימוש באזור המגורים בנחלה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי בפריסת אזור המגורים בישוב כפרי בנחלה – משי אזור.  
ב. הגדרת אזור המגורים בישוב כפרי ל-3 דונם  
ג. הוספת שימוש : בריכה טיפולית ומכון כושר באזור המגורים בישוב כפרי  
ד. הגדרת קווי בניין.  
ה. קביעת שטחי הבנייה באזור המגורים בישוב כפרי ל- 600 מ"ר מתוכם 450 מ"ר שטחים עיקריים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	21.220
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		450	=	450	מ"ר	מגורים
		2	=	2	מסי 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
		עצים לשימור	מבנה להריסה	39A	מגורים בישוב כפרי
			מבנה להריסה	39B	קרקע חקלאית
				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
12	3,000	מגורים בישוב כפרי		14	3,000	מגורים בישוב חקלאי
85	17,932	קרקע חקלאית		83	17,932	אזור חקלאי
3	288	דרך מאושרת		3	288	דרך מאושרת
100	21,220	סה"כ		100	21,220	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. מגורים	
ב. פל"ח	בריכה טיפולית וחדר תפעול נלווה, אזור שרותים ומלתחות, אולם לשיעורי התעמלות, חדר כושר, משרד, מרחב מוגן, סה"כ בהיקף עד 500 מ"ר
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א. מגורים הוראות בינוי	תותר בנייה למגורים בשני מבנים צמודי קרקע, בני קומה אחת או שתיים, בכל מבנה תותר הקמת יחיד אחת וכן עוד יחיד בת 55 מ"ר מקסי הצמודה לאחד המבנים. גובה המבנים: גג שטוח עד 8 מ', גג משופע עד 8.5 מ'. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. ניקוז גגו בכיוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00. תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות. החנייה בקו בניין צידי ו/או קדמי 0 או בתחום קווי הבניין. תחוייב הקמת ממייד לפי תקן פיקוד העורף. תותר הקמת מרתף, שטח המרתף לא יחרוג מתחום גבולות המבנים למגורים.
ב. פל"ח הוראות בינוי	תותר בנייה קלה או קונבנציונלית חומרי הגמר יהיו ברי קיימה כגון טיח, אבן ופנלים מבודדים, לא יותר שימוש בלוחות אסבסט. המבנים יהיו בני קומה אחת או שתיים ובגובה עד 8 מ' מפני הקרקע. המרחק בין מבני הפל"ח למבני המגורים לא יקטן מ-5 מ'
ג. פל"ח תשתיות	1.ג. יותר ביצוע של תשתיות הנדסיות על ותת קרקעיות כגון משאבות מים. 2.ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3.ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באמצעי שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 4.ג. הטיפול בבריכה יעשה באמצעות הפוכלוריד וחומצת מלח, חומרים אלה יאוחסנו במקום סגור ובכמות שאינה עולה על 30 ק"ג לכל אחד מהם, ויעשו ע"פ הנחיות ובאישור משרד הבריאות. 5.ג. בריכת השחייה תעמוד בכל דרישות תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), (תיקון מס' 2), טש"ח 2008.
ד. פל"ח חניה	החניה לפעילות הפל"ח תהיה חניה פתוחה בלתי מקורה, הגישה יתוכננו כך שלא יהוו מטרד למגרשים שכנים. לא תותר כניסה וחניה של אוטובוסים.

<b>4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. עיבוד חקלאי	
ב. סככות לאורווה, לכלים חקלאיים ולאריזה בהיקף עד 1,000 מ"ר	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א. בינוי	תותר בנית סככה חקלאית, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט, בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצריו.
ב. לא תותר בנייה או חניה בתחום קווי בניין מדרג מס' 3.	

<b>4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א. תנועת כלי רכב והולכי רגל	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					תכסית מ"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי							
			מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת				מ"ר	מספר יח"ד	צמימות יח"ד לדונם (נטו)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי				
			שימוש	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
מגורים כפרי	39A	3,000	מגורים	450	100	50	600	20	2 יח"ד עד 55 מ"ר	0.83	600	8.5	2	1	5	3	3	5				
קרקע חקלאית	39B	18,432	פליח	470	-	30	500	16.6	-	-	500	8	2	1	5	3	3	5				
בנייה לחקלאות בלבד בהיקף עד 1,000 מ"ר																						

\* שטחי השרות יכללו: ממ"ד – 12 מ"ר, חניה – 40 מ"ר, מחסנים – 48 מ"ר  
 \*\* שטח עיקרי מינימלי לכל יח"ד – 120 מ"ר ועד 55 מ"ר ליח"ד להורים בצמוד לאחד הבתים

טבלת מצב מאושר ראה נספח א'

## 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 בנייה לשימושי פלייח : התייעצות עם משרד הבריאות לעניין השימושים המותרים במכון הכושר המוצע.
- 6.1.4 היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.5 היתר בנייה לכלל השימושים יינתן לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים

### 6.2. הוראות בנושא חשמל

#### 6.2.1 הוראות בניי 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.

### 6.3. תקשורת

חברת התקשורת וטל"י בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם חברת התקשורת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

### 6.4. ביוב, אספקת מים, סידורי תברואה ופסולת

- 6.4.1 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.
- פסולת בנייה תסולק לאתר מוכרז לפסולת בנייה.

- 6.4.2 ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי.

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

### 6.5. ניקוז

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים 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 בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 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. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

### 6.6. הוראות בינוי

- |       |  |                |
|-------|--|----------------|
| 6.5.1 | חומרי הבניה למגורים 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. | חומרי בניה     |
| 6.5.2 | 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.  | דודי שמש       |
| 6.5.3 | הבניינים יחוברו למעי טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה.  | אנטנות וארובות |
| 6.5.4 | מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה אחר או ימוקם בחזית אחורית, באישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.                  | תליית כביסה    |
| 6.5.5 | מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.  | מכלי אשפה      |

### 6.7. חניה

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

**6.8. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

**6.9. היטלי השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.10. 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):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 39A או 39B.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.11. רישום וחלוקה**

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 הוועדה המקומית.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

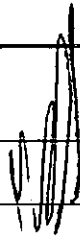
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע – ל"ר**

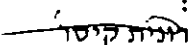
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 10.11.14	חתימה:	שם: אריה אזרן	יוזם ומגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 27.11.14	חתימה:	שם: רונית פרידמן קיסר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	 חתימת קיסר	תאגיד:	
		אדריכלות 054-7792638	

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יוזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: קק"ל באמצעות ממ"י	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.11.14	חתימה:	שם: שרה ואריה אזרן	בעל עניין בקרקע (חוכר)
מספר תאגיד:		תאגיד:	



תצהיר עורך התוכנית
--------------------

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 22/112/03/8 ששמה " קביעת אזור מגורים בנחלה, משק אזור, 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. אבנר שיאון	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

054-7792638

חתימת המצהיר

22.11.14

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 : 22/112/03/8

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: 2/6/14 והיא הוכנה לפי הוראות נהל 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).

<u>12/11/14</u> תאריך	<u>שיאון</u> שם המודד	<u>477</u> מספר רשיון
--------------------------	--------------------------	--------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2/6/14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>12/11/14</u> תאריך	<u>שיאון</u> שם המודד	<u>477</u> מספר רשיון
--------------------------	--------------------------	--------------------------

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

רונית קיסר  
אדריכלות  
054-7792638

חתימה: \_\_\_\_\_

עורך התוכנית: רונית קיסר פרידמן תאריך: 29.1.12

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 וכ"ו?		
		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 <sup>(1)</sup>
	✓	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 <sup>(2)</sup> .	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		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	

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		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		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים 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? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√		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 ליעודו החדש של המבנה?		
√		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל 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 התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

רונית קיסר  
 אדריכלות  
 054-7792638

חתימה:

עורך התוכנית: רונית קיסר פרידמן תאריך: 29.1.12

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	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

נספח א'טבלת מצב מאושר (תכנית 112/03/8)

5.2

הערות	תכליות	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מסי קומות	מקסימום למגרש יח' דיור	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימלי-מ"ר	מסי חלקות סימון בתשריט	אזור
(X)	מבנים לחקלאות בלבד	5 מ'	5 מ'	/	/	1	/		1,000	מקוקו ירוק	חקלאי
		5 מ'	2.5 מ'	18xx	5% בתיק ה% המותרים	2	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הנהמ"ח	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלאיים	3,000	שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	מגורים ומבני חקלאי

(x) בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בניין 0 (אפס)  
 (xx) פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות