

4017188

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית
לתכנון ובניה "שורקות"
2008-06-05

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בר/מק/40 / 18

שם תוכנית: תוכנית שינויים בחצר מגורים בנחלה

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: שורקות
סוג תוכנית: מתאר ברמה מפורטת

אישורים

הפקדה **מתן תוקף**

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שורקות" אישור תוכנית מס' <u>בר/מק/40/18</u> התכנית מאושרת מכח סעיף 108 ג' לחוק</p> <p>עמי ישר יו"ר הועדה</p> <p>אינבי ארי קוגן מחנדסת תכנון</p> <p>21.9.08</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית משנה גבול בין אזור חקלאי בנחלה לחצר מגורים בנחלה ללא שינוי שטחים בכל יעודי הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית שינויים בחצר מגורים בנחלה	שם התוכנית :	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בר/מק/40 / 18	מספר התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.2 שטח התוכנית 23,812 מ"ר
ראשונה	מספר מהדורה	1.3 מהדורות
28.5.08	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק	
62 א(א) סעיף קטן 1, 4 ו- 62 (ג) תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

יפורסם
ברשומות

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
31/05/2008

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

מרכז 180775 קואורדינטה X-
מרכז 634950 קואורדינטה Y-

1.5.2 תיאור מקום קדרון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית ברנר בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה

רחוב מספר בית 135 הגפן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4710	• מוסדר	• חלק מהגוש	10	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים מספר גוש

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות מספר תוכנית

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.9.1980	2660	שינוי בגבול חצר מגורים כפיפות בזכויות ובהוראות בניה	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	בר/40
21.5.07	5666		כפיפות	בר/40 / 12

()

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
28/09/2007	עופר נצר אדריכל	עופר נצר אדריכל	21.9.07		19		מחייב	הוראות התוכנית
28/09/2007	עופר נצר אדריכל	עופר נצר אדריכל	21.9.07	1		1:1250	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 התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
4710 10 חלקה			052- 2358602	08 8592442	הגפן 135 קדרון		רשות מקומית		05626528 41593575	סנדל דני סנדל אורה	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052- 2358602	08 8592442	08 8592442	הגפן 135 קדרון		רשות מקומית		05626528 41593575	סנדל דני סנדל אורה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים חוכר
		052-2358602	08-8592442	08-8592442	דרך בנין 125 תל-אביב הגפן 135 קדרון		רשות מקומית	05626528 41593575	מינהל מקרקעי ישראל סנדל דני סנדל אורה		• • • •

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
netzer@012.net Ben-avi@ben-avi.co.il	8596383 - 08	050- 5481214 3556656- 050	8596388 08 8844492-09	8596388 08 8844492-09	הגורן 20 גדרה עמק חפר 69 נתניה		רשות מקומית	39922 618	005115506 027069087	עופר נצר יצחק בן אבי	אדריכל מודד מוסמך	• •

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	

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

- שינוי גבול בין אזור חקלאי בנחלה לחצר מגורים בנחלה ללא שינוי שטחים בכל יעודי הקרקע, לפי סעיף 62 א/ (א) 1 "איחוד וחלוקה מחדש בכל יעודי הקרקע."
- שינוי קו בנין צדדי למבנה קיים לפי סעיף 62 א/ (א) 4 "שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי גבול בין אזור חקלאי בנחלה לחצר מגורים בנחלה ללא שינוי שטחים בכל יעודי הקרקע, לפי סעיף 62 א/ (א) 1 "איחוד וחלוקה מחדש בכל יעודי הקרקע."
- הקטנת קו בנין צדדי למבנה קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = דונם	23.812
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	455			455 מ"ר	מ"ר	מגורים
	3			3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	001	לא רלוונטי
קרקע חקלאית	002	לא רלוונטי

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	מגורים עפ"י בר/40, ו בר / 40 / 12
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	שינוי קו הגבול בין אזור המגורים לבין אזור חקלאי ללא שינוי בשטח.
ב.	שנוי בקו בנין צדדי מ-4 מ' לקו בנין עפ"י מבנה קיים.
ג.	

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאי
4.2.1	שימושים
א.	חקלאי עפ"י בר/40.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	שינוי קו הגבול בין אזור מגורים הנ"ל לבין אזור חקלאי ללא שינוי בשטח.
ב.	עפ"י בר/40.
ג.	

()

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית מכסה (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים		שטח לבניסה הקובעת		מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
מ' 6		4	קדמי	6						40	12	40	12	001	מגורים בפרט	
	בתשריט									40	12	40	12	002	מגורים בפרט	

6. הוראות נוספות

6.1 לא רלוונטי

6.2

6.3




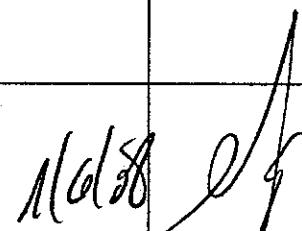
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א'	הפקדת התוכנית	
ב'	אישור התוכנית	

7.2 מימוש התוכנית
מייד ממישור התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	
		 G.A.	05626528 41593575	דני סנדל אורה סנדל	מגיש התוכנית
		 G.A.	05626528 41593575	דני סנדל אורה סנדל	זום במועל (אם רלבנטי)
		 G.A.	דני- 05626528 אורה- 41593575	1. מינהל מקרקעי ישראל 2. סנדל דני ואורה- החוכרים	בעלי עניין בקרקע
		עפר נצר, אדריכל מ.ר. 39922 טל. 08-8596383	005115506	אדריכל עופר נצר	עורך התכנית

"קחרון"
מושב עובדים להתיישבות שיתופית
בערבון מוגבל

אנו לנו התנגדות עקרונית כרוכנית, בהנחה שזו היתה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. הכוונתנו הינה לצרף תענון בלבד, אין בה משום הסכמת המוש התכנית על-ידי היום או כל אדם אחר, אין בין כדי לרקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח והחכם עמנו ידוע מתאים בגינו ואין לנו יו באה במקום הסכמת כל זכות בשטח הנ"ל או סמכות עמנות, לפי כל ידוע ועפ"י כל דין. **אדריכל המחר**

העני הסר ספק מיוצג על ידי אדריכל המחר, או יועשה על ידיו הסכם בניו השטח וכלול בתכנית, אין בהתחייבותנו על התכנית הברה או הודאה בלתי חסכים כאמור ואין ייתור על זכותנו לבטל בניל צפירתו יוני מי שרכש מאתנו על בני זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העוסקת בנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התחייבותנו ניתנת אך ורק מאותה מבת הכוונות, יהוא הקפה כ-30 חודשים מתאריך החתימה מירדל מדינת ישראל

אריך 17-07-2008

31/05/2008

עמוד 12 מתוך 18

רשימת תיוג – טופס נלווה 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
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית בר/40		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית תוכנית מתאר מפורטת נקודתית	1.1	
	X	מחוז מרכז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) מפורטת	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) מרכז	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
X		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	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עופר נצר מספר זהות 005115506 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בר/מק/40/18_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 39922.
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.

עפר נצר, אדריכל
 מ.ר. 39922
 טל. 08-8596383
 חתימת המצהיר


 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי 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.

_____ חתימת המצהיר

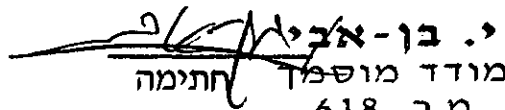
_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: בר/מק/40/18

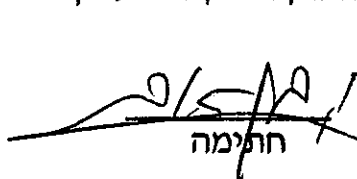
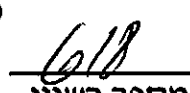
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.8.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 י. בן-אבי מודד מוסמך מ.ר. 618	618 מספר רשיון	בן אבי יצחק שם המודד המוסמך
--	-------------------	--------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/4/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 י. בן-אבי מודד מוסמך מ.ר. 618	 מספר רשיון	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
לא רלוונטי			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

--