

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בר/מק/138/9

שם תוכנית: בית חלקיה מגרש 96

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: שורקות
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תוקף התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>תעודת המקומית לתכנון ולבניה "שורקות"</p> <p>אישור תכנית מס' בר/מק/138/9</p> <p>התכנית מאושרת מבח סעיף 108 ב' לחוק</p> <p>עמי מרז ד"ר חיים</p> <p>איג' אנה קוגן מנהל סניף תעודות</p> <p>8.2.10</p> <p>ד"ר חיים</p>	

דברי הסבר לתוכנית

משפחת פוליטנסקי רכשו את המגרש הנ"ל לפני מספר שנים. לפני הרכישה הוצג בפניהם מכתב מהמינהל כי לא יאושר מגרש מעל 500 מ"ר. מזכיר המושב נפגש עם המינהל והציג בפניהם את רעיון החלוקה הרצ"ב. הרעיון התקבל ע"י המינהל.
אם לא תאושר החלוקה, משפחת פוליטנסקי דורשים לבטל את עיסקת הרכישה, הדבר יסב נזקים לשני הצדדים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>בית חלקיה מגרש 96</p> <p>בר/מק/9/138</p>	<p>• הגשה</p> <p>1</p>	<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 4.1</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>• לא</p>	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שורקות
 קואורדינטה X 182/275
 קואורדינטה Y 633/150

1.5.2 תיאור מקום

חלק מחלקה 46 בגוש 4728 מושב בית חלקיה ;
 גבולות :
 צפון ומזרח -דרך, חלקה 165 מגורים א'3 (אינו
 עפ"י מבא"ת), מערב-חלקה 45 מגורים בנחלה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית שורקות
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב מושב בית חלקיה
 שכונה -
 רחוב -
 מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4728	• מוסדר	• חלק מהגוש		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/138/בר	96

1.5.8 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
21.08.2002	5104	תכנית זו מחלקת מגרש 96 לשני תאי השטח ומשנה קוי בנין במגרש הנייל, וכל יתר ההוראות של תכנית בר/138/2 ממשיכות לחול.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי * כפיפות 	בר/138/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	בשניב אינסה, אדריכלית	20/07/08	1		1:250	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	בשניב אינסה, אדריכלית	20/07/08		17	-	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ומשלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
			מושב בית חלקיה-מושב עובדים לחייתיישובות שיתופית בע"מ	570011718	בית חלקיה	08-8591153		08-8596974		

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
			מושב בית חלקיה-מושב עובדים לחייתיישובות שיתופית בע"מ	570011718	בית חלקיה	08-8591153		08-8596974		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
		רשות מקרקעין מנהל מקרקעין ישראל		מנחם בגין 125 ת"א	03-7632222				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי • מודד • שמאי • יתע • תנועה • וכד'
ibashnev@gmail.com il.com	08-6738558		0523-295728 04-8395202	גושן 9 אשקלון דלית אל כרמל 2 66 ת.ד. 21	-	-	73253 808	309297620	בשניב אינסוף לכוב הלבי	מד"ר מודד	

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

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**

חלוקה מחדש של מגרש 96 שיעודו למגורים לשני מגרשים למגורים ושינוי ממגורים אי2 למגורים אי3 עפ"י הגדרות של מבא"ת ללא תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 חלוקה של מגרש 96 לשני תאי שטח-96/1 בגודל 500 מ"ר ו96/2 בגודל 212 מ"ר.
 2.2.2 ריכוז זכויות בניה מאושרות למגרש 96 בשלמותו עפ"י תב"ע חלה בתא שטח 96/1 החדש.
 2.2.3 תא שטח 96/2 ללא זכויות בניה.
 2.2.4 קביעת תנאים להיתרי בניה.
 2.2.5 שינוי קוי בנין בתא שטח 96/1, כמסומן בתשריט.
 2.2.6 קביעת קו בנין צדדי 0 בתא שטח 96/2, בגבול עם תא שטח 96/1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,043
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עיקרי 250 מ"ר ושירות 60 מ"ר	0	0	0	310 מ"ר בסה"כ	מ"ר	מגורים
				1	מס' יחיד	מגורים מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מס' יחיד	תעסוקה
					מ"ר	

					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'3	96/1	
מגורים א'3	96/2	
דרכים	2	

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

שם ייעוד: מגורים א'3	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת יח"ד למגורים בהתאם להוראות תכנית בר/2/138.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
לפי בר/2/138	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד: דרך	4.2
שימושים	4.2.1
לפי בר/2/138	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
לפי בר/2/138	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחוזי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לזכר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה מכלליים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מגדל/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמואלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקומת הבנייה							מעל לקומת הבנייה	שטח			
4	3	3	1	2	9.5	40	2	1	62	310	30	30	500	96/1	מגורים א"י
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212	96/2	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 היתר בניה לתא שטח 96/1 יוצו עפ"י הוראות תכנית זו ועפ"י הוראות תכנית בר/2/138.
 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 96/2- הגשת תכנית מפורטת לקביעת זכויות בניה לתא שטח זה.

6.2 חניה

תתכנן בתחום המגרש, עפ"י תקן חניה ארצי, שיהיה תקף בזמן הוצאת היתר בניה.

6.3 היטל השבחה

עפ"י חוק

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית זו	
2	הגשת היתר בניה לתא שטח 96/1	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>בית חלקיה</i>	מושב בית חלקיה			
	<i>אגודה שיתופית בא"מ</i>	מושב בית חלקיה			יזם בפועל (אם רלבנט)
		מוהל מקרקעין ישראל			בעלי עניין בקרע
	<i>בשניב אינסה</i>	-	309297628	בשניב אינסה	עורך התכנית

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.
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? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י? אם כן, פרט: _____	1.7	מסמכי התוכנית
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
		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 וחתימת ⁽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 מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		מספר התוכנית		
		שם התוכנית	1.1	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		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 – "תחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש לחתיים לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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?		
		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	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הטפסים מתייחסים לחלק אי-בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי בינוכל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ בשניב אינסה _____ (שם), מספר זהות - _____ 309297620 _____,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____ בית חלקיה מגרש 96 _____ (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון _____ 73253.

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.

חתימת המצהיר

18/10/2009

תאריך

עמוד 16 מתוך 18

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ לביב חלבי (שם) 808 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):
 3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
 4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לביב חלבי
 משרד מדידות הנדסיות
 ומפוי ממזעזעב
 רשמי מס' 808

21/10/04
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/12/05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לביב חלבי
אשרד מדידות הנדסיות
ומפוי ממוחשב
רשומה מס' 808

808	לביב חלבי
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

לביב חלבי
אשרד מדידות הנדסיות
ומפוי ממוחשב
רשומה מס' 808

808	לביב חלבי
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

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

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

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