

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' בר/מק/240/א/2

מושב בני דרום - העברת זכויות בניה באזור תעסוקה

מרכז	מחוז
שורקות	מרחב תכנון מקומי
תכנית מפורטת	סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965          תשרי השקופית לתכנון ולבניה "שורקות"          אישור תכנית מס' בר/מק/240/א/2          תכנית מאוחדת מבח סעיף 108 ג' לחוק</p> <p><i>[Signatures]</i></p> <p>עמי ירון          יו"ר תכנון</p> <p>ד"ר אהרן קומן          במשרד תכנון</p> <p>17-010          תאריך</p>	
--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

כללי

במושב בני דרום קיים אזור מאושר לתעסוקה, ע"פ תכנית מס' בר/240/א אשר נדרש לאפשר בתחומה העברת זכויות בניה בין מגרשים והגדלת התכסית המותרת בנוסף למוגדר בתכנית המאושרת, ללא שינוי בשטח המגרשים וללא שינוי בגבולותיהם או ייעודם וזכויות הבניה הבסיסיות הקיימות בהם וללא שינוי בזכויות הבניה המותרות בכלל אזור התעסוקה – תחום תכנית מס' בר/240/א. בשטח התכנית מתקיימת גם תכנית מאושרת מס' בר/240/א1, העוסקת בשינוי קו בנין במספר מגרשי תעסוקה ואינה מושפעת מהתכנית המוצעת

פרוט

- א. מטרת תכנית זו לאפשר העברת זכויות בניה בשיעור של עד 5000 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שרות ממגרש מס' 6, שייעודו "אזור תעסוקה", ע,פ תכנית מס' בר/240/א לשאר המגרשים שייעודם "אזור תעסוקה" בתחום תכנית מאושרת מס' בר/240/א. העברת הזכויות לשאר המגרשים תעשה ללא שינוי גבולות המגרשים, שטחם, וייעודם ובתוספת לזכויות הבניה המותרות בהם ע"פ תכנית בר/240/א, כל זאת ללא שינוי זכויות הבניה הכוללות בשטחים שייעודם "אזור תעסוקה".
- ב. כמו כן תאפשר התכנית הגדלת התכסית המותרת במגרשים שייעודם "אזור תעסוקה" עד 50%, ללא שינוי זכויות, מגבלות והנחיות בניה, מעבר למוגדר כאן.
- ג. התכנית תהיה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סעיף 62(א)(6)(9).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מושב בני דרום – העברת זכויות בניה באזור תעסוקה	מספר התוכנית	
תוכנית מס' בר/מק/240/א/2		
544.818 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 2 בשלב מילוי תנאים	מספר מהדורה בשלב	
1/2/2009	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה.	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 התכנית	
62. א. (א) (6) (9)	לפי סעיף <sup>(א)</sup> בחוק	
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שורקות

173500 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y  
636500 קואורדינטה דרום  
צפון - X

**1.5.2 תאור מקום** מושב בני דרום, אזור תעסוקה ממזרח לשטח המחנה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית מועצה אזורית חבל יבנה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב מושב בני דרום - אזור התעסוקה

שכונה לא רלוונטי.  
רחוב לא רלוונטי.  
מספר בית לא רלוונטי.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
195	• מוסדר	חלק מהגוש	-	71
882	• מוסדר	חלק מהגוש	-	27
985	• מוסדר	חלק מהגוש	-	16
986	• מוסדר	חלק מהגוש	6,12	2,4,5,7,8,9,10,11,13,16,19
989	• מוסדר	חלק מהגוש	13	12,14
1003	• מוסדר	חלק מהגוש	-	7

**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
לא רלוונטי.	לא רלוונטי.

**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 תכנית מאושרת
5/1/2004	5261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בר/240/א ממשיכות לחול.	שינוי	בר/240/א
		תכנית זו כפופה להוראות תכנית בר/240/א/1	כפיפות	בר/240/א/1

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
----	ו. מקומית לתכנון ובניה שורקות	אדרי דודי דרורי	1/7/2008	----	21	----	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית לתכנון ובניה שורקות	אדרי דודי דרורי	1/7/2008	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית

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

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / מושב בני דרום	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-8515554		08-8515555	ד.ג. אבטח 79250	570006304				אגודה שיתופית	מגיש התכנית

#### 1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / מושב בני דרום	מקצוע / תואר	יזם כפועל
	08-8515554		08-8515555	ד.ג. אבטח 79250	570006304				אגודה שיתופית	יזם כפועל

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / מדינת ישראל ע"י מ.מ.י. מחוז מרכז	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632279		03-7632222	דרך מנחם בגין 125						בעלים

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה ונד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / דרגי דרוגי	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@dtori-arch.co.il	03-5259203	052-2519272	03-5259013	רח' ביאליק 11 ת"א	אדריכלים אלונג-ז. דרוגי	36972	03005178		אדריכל	עורך התכנית
brmadg@datamap.com	03-7516356	054-2204700	03-7541000	רח' היצירה 14 רמת גן	דטרומפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	570	052602984	דרגות מדינת ישראל		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**

העברת זכויות בניה בין מגרשים שייעודם "אזור תעסוקה" בתכנית מאושרת והגדלת התכסית בהם.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1	א. העברת זכויות בניה מאושרות, בתחום תכנית בר/240/א, ממגרש מס' 6 שייעודו "אזור תעסוקה", למגרשים שייעודם זהה, בשעור של עד 5000 מ"ר שטח עיקרי, ללא שינוי זכויות הבניה הכוללות במגרשים שייעודם "אזור תעסוקה" ומבלי להגדיל את זכויות הבניה בכל מגרש מעבר ל- 50% מזכויות הבניה המאושרות בו, לפי סעיף 62.א(א) (6) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
2.2.2	א. הגדלת תכסית מותרת במגרשים שייעודם תעסוקה, בשעור של עד 50%, בתחום תכנית בר/240/א, לפי סעיף 62.א(א) (9) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	544.818
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי וכאמור בתכנית בר/240/א		שטח (ד')	כל היעודים
			ללא שינוי וכאמור בתכנית בר/240/א		שטח בניה (מ"ר)	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
		1	מסחר ותחבורה
		11, 1א, 7א, 12א	שטח פרטי פתוח
		13	שטח ציבורי פתוח
		2	תחנת תחבורה ציבורית
		3	שטח לתפעול מסילה
			מסילת ברזל מאושרת
		4,5,6,7,8,9,10	תעסוקה
		12	מסחר ספורט ונופש
			דרך מאושרת
			חניון

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

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
4.1.1	שימושים
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.
ב.	תותר העברת זכויות בניה של שטח עיקרי, בשעור של עד 5000 מ"ר, ממגרש מס' 6, שייעודו "אזור תעסוקה", למגרשים שייעודם "אזור תעסוקה", בתנאי שהשטח המותר לבניה בכל מגרש לא יוגדל ביותר מ- 50% ובתנאי שזכויות הבניה הכוללות בכל המגרשים שייעודם תעסוקה בתחום התכנית גם יחד ישארו ללא שינוי, בהתאם לזכויות הבניה המוגדרות בתכנית מס' בר/240/א.
ג.	תותר הגדלת התכסית המותרת, במגרשים שייעודם "אזור תעסוקה", עד שעור של 50% משטח המגרש.
4.1.2	הוראות
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

<b>4.2</b>	<b>מסחר ותחבורה</b>
4.2.1	שימושים
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי - אזור מסחר ושרותי דרך.
4.2.2	הוראות
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

<b>4.3</b>	<b>תחנת תחבורה ציבורית</b>
4.3.1	שימושים
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי - שטח למסוף אוטובוסים.
4.3.2	הוראות
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

<b>4.4</b>	<b>שטח לתפעול מסילה</b>
4.4.1	שימושים
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי - שטח לתחנת רכבת.
4.4.2	הוראות
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

<b>4.5</b>	<b>מסילת ברזל מאושרת</b>
4.5.1	שימושים
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי - שטח למסילת רכבת.
4.5.2	הוראות
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

<b>4.6</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.6.1	שימושים
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.
4.6.2	הוראות
א.	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
א. כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
בינוי	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

<b>מסחר ספורט ונופש</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
א. כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי - נפש וספורט.	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
בינוי	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

<b>חניון</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
א. כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי - שטח לחניה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
בינוי	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
א. כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי - דרך קיימת/מאושרת.	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
בינוי	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 מצב מאושר (ע"פ תכנית מס' בר/240/A)

מס' מגרש חדש	יעוד	שטח מגרש (דונם)	שטח עקרי (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)		מס' קומות מעל מפלס הכניסה (מ')	גובה מעל מפלס הכניסה (מ')	תכנית (מגרש)	מס' קומות מעל מפלס הכניסה (מ')	שטחי שרות (מ"ר)		שטח (דונם)	שטח (מ"ר)	שטח (דונם)
				מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			
1	מסחר ושרותי דרך	29.22	6,000	16,000	3,600	2	12	35	2	16,000	3,600	29.22	6,000	29.22
2	מסוף אוטובוסים	3/85	100	---	800	1	6	25	1	---	800	3/85	100	3/85
3	תחנת רכבת	3.86	600	---	360	2	10	25	2	---	360	3.86	600	3.86
4	תעסוקה	29.06	9,000	9,000	2,700	2	17	35	2	9,000	2,700	29.06	9,000	29.06
5	תעסוקה	15.72	4,000	4,000	1,200	2	17	35	2	4,000	1,200	15.72	4,000	15.72
6	תעסוקה	29.92	12,300	10,000	3,700	2	17	40	2	10,000	3,700	29.92	12,300	29.92
7	תעסוקה	19.98	7,500	6,000	2,300	2	17	40	2	6,000	2,300	19.98	7,500	19.98
8	תעסוקה	3.80	200	500	1,000	1	7	30	1	500	1,000	3.80	200	3.80
9	תעסוקה	13.60	6,000	3,000	1,800	3	17	30	3	3,000	1,800	13.60	6,000	13.60
10	תעסוקה	80.69	79,000	60,000	24,000	7	33	30	7	60,000	24,000	80.69	79,000	80.69
סה"כ	תעסוקה	192.77	118,000	92,500	36,700	1	4	15	1	---	1,300	192.77	118,000	192.77
11	פרטי פתוח	8.80	---	500	500	2	10	15	2	500	500	8.80	---	8.80
12	נופש וספורט	9.35	1,000	109,000	43,260	2	10	15	2	109,000	43,260	9.35	1,000	9.35
סה"כ		247.85	125,700	125,700	43,260					125,700	43,260	247.85	125,700	247.85

#### הערות:

1. בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים תותר העברת עד 10% שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות בהתאמה ממגרש אחד למגרש אחר באזור תעסוקה בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת סה"כ שטחי הבניה באזור תעסוקה שעל פי התכנית, תוך שמירה על קווי בנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
2. מספר הקומות והגובה המירבי לא כולל קומה עבור חדרי מכונות, מתקנים טכניים ואנטנות.
3. מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה לא יעלה על 3 ובהתאמה לסך שטחי השרות המותרים ע"פ תכנית זו למטרות חניה, מחסנים ושטחים טכניים.
4. שטחי אחסנה בכל מגרש מתחת למפלס הכניסה לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר באותו מגרש. שטחי אחסנה אלו כלולים בשטחי השרות המותרים במגרש. שטחי האחסנה ישמשו אך ורק לדיריים ולשימושים העיקריים באותו מגרש.
5. שטחי הבניה במגרש 12 (נופש וספורט) אינם כוללים שטח בריכה פתוחה עם אפשרות לקירוי קל עונתי.
6. במידה ושטח המשרדים/תעשייה עתירת ידע באזור התעסוקה יעלה על 75% מסה"כ השטחים המותרים לבניה באזור זה, תיערך בדיקה תחברתית חדשה בכל הקשור לכניסות וליציאות למתחם.

עמוד 12 מתוך 18

24/02/2009

## 5.2 מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	% תכנית (השטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה כ"ס	שטחי בנייה (מ"ר)		מחלת לבנייה הקובעות	מטל לבנייה הקובעות	מגריש/ מרבי (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לבנייה	קובעות							שרות	עיקרי					
כאמור בתכנית מס' בר' א/240/ ובתכנית מס' בר'מ/240/א1 וללא שינוי			2	2	17		20700	50	9000	2700	(1) 9000	29.06	4	תעסוקה			
			2	2	17		9200	50	4000	1200	(1) 4000	15.72	5				
			2	2	17		26000	50	10000	3700	(1) 12300	29.92	6				
			2	2	17		15800	50	6000	2300	(1) 7500	19.98	7				
			1	1	7		1700	50	500	1000	(1) 200	3.80	8				
			3	3	17		10800	50	3000	1800	(1) 6000	13.60	9				
			7	7	33		163000	50	60000	24000	(1) 79000	80.69	10				
																1	מסחר ותחבורה
																2	תחנת תחבורה ציבורית
																3	שטח לתפעול מסילת
													א1, א7, א12, א11	שטח פרטי פתוח			
													12	מסחר ספורט ונופש			

הערות :

(1) תותר העברת זכויות בנייה של שטח עיקרי, בשעור של עד 5000 מ"ר, ממגרש מס' 6 למגרשים 4, 5, 7, 8, 9, 10, בתנאי שהשטח המותר לבנייה בכל מגרש לא יוגדל ביותר מ- 50% מהשטח המותר בו וכתנאי שזכויות בכלל מגרשי התעסוקה גם יחד ישארן ללא שינוי, בהתאם לזכויות הבניה הכוללות המוגדרות בתכנית מס' בר'א/240/א.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים כלליים**

6.1.1	כאמור בתכנית מס' בר/240/א וללא שינוי.
-------	---------------------------------------

**6.2 עתיקות**

6.2.1	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
6.2.2	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.2.3	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.2.4	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.2.5	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית במלואה	---

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
9/3/2010	<i>בני-דרום</i> מסב על חופי של הפועל הפועל רה"ח ענבות תמ"א א"ח בע"מ	מועצה אזורית חבל יבנה	570006304	מנושב בני דרום	מגיש התוכנית
9/3/2010	<i>בני-דרום</i> מסב על חופי של הפועל הפועל רה"ח ענבות תמ"א א"ח בע"מ	מועצה אזורית חבל יבנה	570006304	מושב בני דרום	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מדינת ישראל, ע"י מ.מ.י. מחוז מרכז			בעלי עניין בקרקע
15/8/07	<i>א.ל.ד. דדורי</i> א.ל.ד. דדורי ר"ח ביאליץ תמ"א מל. 035259023	מ.ר. 36972	30051783	אדר' דודי דדורי י.אלוני-ד.דדורי אדריכלים	עורך התכנית

*מועצה אזורית חבל-יבנה*

**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
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</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?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		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> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		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)
		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>(4)</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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		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 (5)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

## 10. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

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

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

אני החתום מטה : אדר' דודי דרורי, מס' תעודת זהות 30051783, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בר/240/א/2 ששמה : מושב בני דרום – העברת זכויות בניה באזור תעסוקה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום : אדריכלות, מספר רשיון : 36972.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :

	<u>תחום מומחיותו</u>	
	<u>שם היועץ</u>	<u>והכשרתו</u>
א.	יצחק בן-יוסף	מדידות קרקע
		מיפוי טופוגרפי, תכסית, גושים וחלקות, מדידת שטחים בתכנית וטבלת שטחים/הקצאות
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.

א. אלוני - ד. דרורי  
 אדריכלים  
 ח' זאליק 11, ת"א  
 טל. 03-5251113

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

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 לגביו 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: מס' בר/240/א/2

(בעת המדידה המקורית)

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

יצחק בן-יוסף

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בעת עדכון המדידה)

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

יצחק בן-יוסף

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יצחק בן-יוסף

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

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			

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 אינה 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 החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית