

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

15/14/15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מתכנת המחוז

תאריך

משרד הפנים
מחוז מרכז

24.07.2012

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' בר/14/15

שם תוכנית: מועצה אזורית ברנר - מבנה המועצה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: שורקות

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית להחליטה ביום: 15/14/15 לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר ☒ תאריך: 9.7.12 יו"ר הוועדה המחוזית	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 התוכנית מתוכננת על ידי מנהל מנהלת מינהל התכנון מנהלת מינהל התכנון

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בכוונת המועצה האזורית ברנר להוסיף למבנה המשרדים שלה מספר משרדים, בהיקף שלא יעלה על 180 מ"ר. עפ"י התב"ע התקפה מוצו זכויות הבנייה במתחם הנדון. מטרת תכנית זו היא להוסיף זכויות בניה באופן שניתן יהיה להוסיף מספר משרדים למבנה קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

מועצה אזורית ברנר – מבנה המועצה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

בר/14/15

מספר התוכנית

1.62 דונם

1.2 שטח התוכנית

? מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה
בשלב

מאי 2012

תאריך עדכון
המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

? כן

האם מכילה
הוראות של תכנית
מפורטת

? ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התוכנית

לפי סעיף בחוק

? תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.היתרים או
הרשאות

? ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

? לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון שורקות מקומי

קואורדינטה X 181300
קואורדינטה Y 641250

1.5.2 תיאור מקום קבוץ גבעת ברנר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. ברנר

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קבוץ גבעת ברנר

שכונה ל.ר.
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2633	מוסדר	חלק מהגוש	9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/14	שינוי	השינוי בהתאם למפורט בסעיפים 2.1 ו- 2.2	2441	1.6.78

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9413346		08-9399999	דיני גבעת ברנר		מועצה אזורית ברנר	ל.ר.		מיקי עופר	ראש מועצה אזורית

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ברנר מועצה אזורית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						מנהל מקרקעי ישראל					בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
A_derman@inter.net.il	09-7487647	050-5239298	09-7450298	רח' ששת הימים 35 כפר סבא			ל.ר.	5795711	עמירם דרמן	מחכנ ערים	עורך ראשי ?
ksrs@zahav.net.il	03-5740602	050-244298	03-57545698	רח' בן אליעזר 59 רמת גן			610		אלברט שמשי	מודד מוסמך	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**

- א. הוספת זכויות בנייה למבנה המועצה הקיים ללא שינוי בתכנית)^פ
 ב. הוספת קומה אחת מעל שתי הקומות המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הוספת זכויות בניה ל"שטח עיקרי" בהיקף של 180 מ"ר והעמדת סך זכויות הבנייה (שטח עיקרי ושרות) על 70% משטח החלקה.
 ב. הוספת קומה אחת מעל שתי הקומות המותרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.62 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח "עיקרי" ו"שרות" תכנית ישנה שלא היתה בה הפרדה בין שטח "עיקרי" ו"שרות"			--	920.64 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור
שטח "עיקרי" בלבד.		990	+180	--	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור למינהל

						ציבורי
--	--	--	--	--	--	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1	

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: מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.1.1	שימושים
א.	משרדים עבור מועצה אזורית ברנר ועבור ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", מחסנים, מרחב מוגן.
ב.	חניה
ג.	גינון
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י בר/14
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מאושר

האזור	סימון האזור	שטח מיני	שטח בניה מקסי	מס' קומות או גובה	מרחק מיני מן...	קווי בנין	
						אחורי	חזית
שטח בנייני ציבור	חום מותחם חום כהה		25%	12 מ' גובה		לפי אישור הועדה המקומית	

מצב מוצע

מבנים ומסודות ציבור למינהל ציבורי	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מדעי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה בולטים (%)	מספר יח"ד מספר צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (י)			
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ					קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		
	1	1621	990 מ"ר	110 מ"ר	--	--	1100 מ"ר	70%	ל"ר	ל"ר	40%	12	--	3	3	3	3

(*) בחלקות גובלות באותו יעד קרקעי, ניתן לאשר קו בניין צדדי ואחורי – 0 מ'.
 (**) ניתן להוסיף את תוספת הבנייה לבניין הקיים בקומה נוספת או תוך הרחבת התכנית של המבנה הקיים ללא שינוי אחוז התכנית המותר.

27/06/2012

עמוד 9 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1: הפקעות לצורכי ציבור**

6.1.1 מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

6.2: חניה

6.2.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה במגרשי חניה ציבוריים, לאורך הדרכים ובתוך המגרשים.

6.3: שימור וניצול מי נגר עילי

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת מגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

6.4: תנאים למתן היתר בניה

6.4.1 תנאי למתן היתר בניה למבנה קיים שלא בהתאם לת"י 413, יהיה הבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.5.1 שמירה על עצים בוגרים

- 6.5.1 עצים בוגרים – תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה התייעצות עם פקיד היערות ויישום הנחיותיו בדבר שימור וטיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית.
- 6.5.2 לא תותר כריתה או העתקה של עץ המסומן לשימור.

7. ביצוע התוכנית

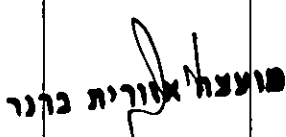
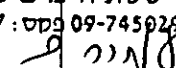
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	תוספת משרדים	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מ.א. ברנר		מיקי עופר	
					יוזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
י"י 2012	עמירם דרמן תכנון ערים ואזורים רח' ששת הימים 35, כ"ס טל: 09-7450208 פקס: 09-7487647 	5795711	עמירם דרמן		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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (1)	?	
		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	?		
רדיוסי מגן (2)		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	?	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	?	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין		מספר התוכנית	?	

(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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	?	
		מחוז	?	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	?	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	?	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	?	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	?	

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

(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.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	בן	לא
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	?	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	?	
	פרק 12	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 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	?	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	?	

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

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה עמירם דרמן (שם), מספר זהות 05795711
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בר/15/14 ששמה מועצה אזורית ברנר – מבנה המועצה (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים מספר רשיון ל.ר..
 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.

עמירם דרמן
תכנון ערים ואזורים
רח' ששת הימים 35, כ"ס
ת"ל: 09-7450298 פקס: 09-7487547

חתימת המצהיר

יולי 2012
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 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: 15/14/13

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, המדידה על ידי 10.7 בתאריך 10.7.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך אליהו ארנס
מספר רשיון 610

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, המדידה על ידי 10.7.12 מעודכנת בתאריך 10.7.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך אליהו ארנס
מספר רשיון 610

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 10.7.12 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך חתימה
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.