

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת זו מציעה הגדלה של שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות באזור משק חקלאי – חלקה א' בנחלה ובאזור מגורים לבעלי מקצוע, על מנת לאפשר הסדרה סטטוטורית של מצב פיסוי קיים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1	יפורסם ברשומות
שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית		
תכנית מפורטת			
עח/141/10	מספר התוכנית		
	4.825 דונם	1.2	
	שטח התוכנית		
	שלב	1.3	
• תוקף	מהדורות		
מהדורה רביעית	מספר מהדורה בשלב		
28.8.2012	תאריך עדכון המהדורה		
	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• שינוי תוכנית מתאר מקומית ברמה של תוכנית מפורטת	סיווג התוכנית		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מחוזית			
ל"ד	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
• ללא איחוד ו/או חלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "עמק - חפר"
- קואורדינטה X 187/900
קואורדינטה Y 696/775
- 1.5.2 תיאור מקום מושב ביתן - אהרון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. עמק - חפר.
התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- ביתן אהרון 40294

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8330	• מוסדר	• חלק מהגוש	33,45	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/200 על תיקוניה	כפיפות	במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לעח/200 על שינוייה, עדיפה תכנית זו	2553	19.7.1979
עח/141	שינוי	שינוי זכויות והוראות בנייה	3960	2.1.1992
עח/141/1	שינוי	שינוי זכויות והוראות בנייה	3680	16.7.1989
עח/141/7	שינוי	שינוי זכויות והוראות בנייה בתחום רצועת הדרך שבוטלה	5224	14.9.2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה המחוזית מחוז מרכז	אמנון דורון, אילן איזן	28.8.12	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה המחוזית מחוז מרכז	אמנון דורון, אילן איזן	20.8.12	1	ל"ר	1:2500, 1:250 1:10000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה המחוזית מחוז מרכז	דקלה דורון	20.8.12	1	ל"ר	1:100	מנחה	נספח בינוי 1 לחלקה 45
	ועדה המחוזית מחוז מרכז	דקלה דורון	20.8.12	1	ל"ר	1:100	מנחה	נספח בינוי 2 לחלקה 33

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 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	מרינה רבינוביץ ע"י דמיטרי אורדלוב	30344614-0	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 346, ביתן אהרון 40294		054-6464521			
עו"ד	דמיטרי אורדלוב	303840136	37742	לי"ר	לי"ר	שמואל הנציב 24, נתניה 42281	09-8620622		09-8620628	dmlaw@walla.com	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	מרינה רבינוביץ ע"י דמיטרי אורדלוב	30344614-0	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 346, ביתן אהרון 40294		054-6464521		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מ.מ.ג.		לי"ר	לי"ר	לי"ר	דרך מנחם בגין 125, תל - אביב	03-7632280		03-7632279	davida@mami.gov.il
חוכרים	מרינה רבינוביץ	30344614-0	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 346, ביתן אהרון 40294		054-6464521		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורכי התכנית	אדריכל ובונה ערים	אמנון דורון	003228327	לי"ר	לי"ר	שער העמק 4, נתניה 42292	09-8337355	052-8996252	09-8344165	diklado@bezeqint.net
	אדריכל ובונה ערים	אילן איזן	053912499	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים	55422	רח' זרובבל 5, חיפה	04-8348705	054-311155	04-8343873	arc@ige.co.il
מודד	מודד מוסמך	בני לייבוביץ	010369569	לי"ר	לי"ר	דוד המלך 11, נתניה	09-9343920	050-5202408		benny450@walla.co.il
יועץ	שמאי מקרקעין	נחמיה גנות				רח' הארזים 65 בורגתה	09-8946911	052-4446017		goshen10@013.net

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
לי"ר	לי"ר

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**

הגדלת שטחי בניה באזור משק עזר (חלקה 45) ובאזור מגורים בישוב כפרי (חלקה 33) ושינוי בהוראות הבניה, ללא איחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הסדרת מצב קיים באזור מגורים לבעלי מקצוע (משק עזר) - מגרש 45:
א. הגדלת שטחי בניה:

- שטחים עיקריים מ-220 מ"ר ל-500 מ"ר, מתוכם 65 מ"ר תת קרקעיים. שטחי שרות מ-65 מ"ר ל-105 מ"ר, מתוכם 25 מ"ר תת-קרקעיים, לפי בניה קיימת ובהתאם לנספח בינוי מס' 1, המצורף לתכנית זו.
- ב. הסדרת בית המגורים הקיים ב-2 קומות+מרתף+עליית גג המהווים קומה שלישית, שטחים עיקריים במרתף ובעלית הגג, לפי מצב קיים.
- ג. שינויים נקודתיים בקווי בנין בהתאם לבניה קיימת:
1. קו בנין צדדי מערבי, במבנה מס' 1, לחניה מקורה וביתן שומר בקומת הקרקע ולמגורים בקומה א' מעל החניה מ-3 מ' ל-0 מ'.
 2. קו בנין למחסן הכולל מרתף, במבנה מס' 2:
- (א) קו בנין צדדי מערבי מ-3 מ' ל-0.31-0.19 מ'.
- (ב) קו בנין אחורי צפוני מ-3 מ' ל-0.12-0.00 מ' בהסכמת השכן (חלקה מס' 24).
3. קו בנין קדמי לסככת חניה, במבנה מס' 3, מ-5 מ' או 1.5 מ' ל-3.73-3.53 מ'.
 - ד. שינוי גובה גדרות בנויות מ-1.5 מ' עד - 2.2 מ', לפי מצב קיים.
 - ה. שינוי גובה מבנה מגורים קיים מ-9.00 מ' לגג רעפים ל-10.0 מ'.

הסדרת מצב קיים באזור משק חקלאי – חלקה א' (נחלה) – מגרש 33:

- א. הגדלת שטחי בניה:
שטחים עיקריים מ-400 מ"ר ל-560 מ"ר, מתוכם 210 מ"ר תת קרקעיים ושטחי שרות למגורים מ-65 מ"ר ל-130 מ"ר, מתוכם 100 מ"ר תת קרקעיים, לפי בניה קיימת ובהתאם לנספח בינוי מס' 2, המצורף לתכנית זו.
- ב. קביעת הוראות בדבר הקמת 2 יח"ד ועוד יח"ד צמודה לאחת מיחידות הדיור בשטח עד 55 מ"ר (עיקרי ושרות), ב-2 מבנים נפרדים או במבנה אחד.
- ג. הסדרת בית מגורים ב-2 קומות+מרתף+חדר מדרגות עם יציאה לגג, לשטחים עיקריים במרתף ובחדר מדרגות עם יציאה לגג, לפי מצב קיים.

ד. שינויים נקודתיים בקווי בנין בהתאם לבניה קיימת:

1. קו בנין צדדי מזרחי לסככה (סאונה וכלוב לתוכי), מבנה מסי 4, מ-3.00 מ' ל-1.29-1.37 מ'.
2. קו בנין צדדי מזרחי לחדר מכונות, מבנה מסי 5, מ-3.00 מ' ל-1.25-1.27 מ'.
3. קו בנין אחורי צפוני לחדר מכונות, מבנה מסי 5, מ-5.00 ל-1.14-1.17 מ' בהסכמת השכן (חלקה מסי 24).

ה. שינוי מרחק בין מבנה משק (כלוב תוכי) למבני עזר מ-5.00 ל-0 לסאונה ו-3.00 מ' לחדר מכונות.

- ו. הסדרת מרחק בין בריכת שחיה לגיקוזי מ-5.00 מ" ל-1.75 מ'.
- ז. קביעת שטח של 4.20 מ"ר לגיקוזי.
- ח. שינוי גובה גדרות בנויות מ-1.5 מ' ל-2.20 מ', לפי מצב קיים.
- ט. שינוי גובה מבנה מגורים קיים מ-7.50 מ' לגג שטוח ל-9.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.825 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	560		+ 160	400	מ"ר עיקרי	מגורים בישוב כפרי
לא כולל יח"ד קטנה בשטח 55 מ"ר	2		ללא שינוי	2	מסי יח"ד	
	500		+ 280	220	מ"ר עיקרי	משק עזר
	1		ללא שינוי	1	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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי –	33	
משק עזר	45	

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 בישוב כפרי (חלקה א' בנחלה)	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
מבני קיט	ב.
מבני משק חקלאיים	ג.
ממ"ד	ד.
בריכת שחיה	ה.
דרכים וחניות	ו.
מתקנים הנדסיים	ז.
הוראות	4.1.2
א. תותר הקמת 2 יח"ד ועוד יח"ד צמודה לאחת מיחידות הדיור שלא תעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושרות), זאת ב - 2 מבנים נפרדים או באחד. ניתן יהיה להתיר יח"ד אחת במבנה אחד הכוללת את כל שטחי הבניה לפי תכנית זו.	
ב. תותר בנית מרתפים לשטחים עיקריים ושטחי שרות. גובה המרתף 2.20 מ' או לפי הקיים. לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.	
ג. בריכת שחיה: בריכת השחיה תותר בהתאם להוראות תכ" עח/141/1 ולפי שינויים במטרות התכנית וכן בהתאם לתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה) התשנ"ד 1994. בריכת השחיה ומתקני העזר לבריכה (מלתחות, ג'קוזי, חדר מכונות וכד') יוגשו לאישור הועדה המקומית ו/או בא כוחה במסגרת בקשה להיתר בניה. קווי הבנין לבריכה ומתקניה יהיו עפ"י המפורט כמסומן בתשריט. תותר יציאה מהמרתף (מלתחות) אל בריכת השחיה.	
ד. הקמת מבני קיט תותר עפ"י תכנית עח/200/20.	
ה. מבנים למטרות חקלאיות יותרו לפי פרק ה' בתכנית עח/200 ולפי עח/141, בהיקף שטחים ובהגבלות התואמים תכניות אלה.	
ו. חניה: מסי מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש. <u>הוראות בנינו: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:</u> א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן). החניה לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים. ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 (אפס בהסכמת השכן). מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ' בניה. ג. שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית.	
ז. חניות, מחסנים וכד' - הכל עפ"י נספחים מנחים, באישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה למבנים קיימים.	

4.2	שם ייעוד: משק עזר
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מבני משק חקלאיים
ג.	ממ"ד
ד.	דרכים וחניות
ה.	מתקנים הנדסיים
4.2.2	הוראות
א.	תותר הקמת יחידת דיור אחת.
ב.	תותר בניית מרתף בגובה 2.20 מ' או לפי הקיים. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה ולא תותר ממנו יציאה. לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. יותרו גבולות מרתף מעבר לקווי הבנייה באישור הועדה המקומית.
ג.	מבני משק חקלאיים – באישור הועדה המקומית.
ד.	חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחומי המגרש. הוראות בניית לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן: א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים. ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או אפס בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
ה.	סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ' עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצונה של הועדה המקומית
	חניות, מחסנים וכד' – הכל עפ"י נספחים מנחים, באישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה למבנים קיימים.

6. הוראות נוספות

6.1 הסדרת בניה קיימת :

- א. בנינים הקיימים בחריגה מהוראות תכנית מתאר עח/200 על תיקוניה, בתכניות תקפות אחרות או בהיתר – ישארו לפי תכנית זו.
- ב. בניה חדשה, תוספות ו/או שינויים בבניה קיימת, יותרו אך ורק בכפוף להוראות התכנית בטבלת הוראות וזכויות הבניה.

6.2 היטל השבחה :

היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית "עמק-חפר".

6.3 חשמל :

- אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עפ"י תקנות חברת חשמל:
- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורסמים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

- ב. אין לבנות מעל לקוי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו0.51 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- ג. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חברת חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4 הריסת מבנים :

תנאי להיתר – ביצוע הריסת מבנים ו/או גדרות המסומנים להריסה ע"ח מבקש ההיתר.

6.5 מרתפים :

תותר בניית מרתפים לשטחים עיקריים ושטחי שרות. גובה המרתף 2.20 מ' או לפי הקיים. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה ולא תותר ממנו יציאה, למעט במגרש 33. לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.

6.6 תכנון משמר מים :

- א. גודל תכנית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה יהיה לפחות 15% משטח המגרש, כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים בתחום המגרש.
- ב. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר בגובה 20 ס"מ לפחות או ע"י הטיית שיפוע מפלס הפיתוח כך שתמנע זליגה של מי נגר אל מחוץ למגרש, כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבנין כלפי חוץ.
- ג. יצירת פסי הפרדה מגוננים או ערוגות עצים וצמחיה תעשה בתוואי שטח מנוכים מהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים למגוננים.
- ד. שטח ירוק שימצא מתאים להחדרה ו/או השהיית מי נגר עילי, יפותח באופן שיאפשר החדרה והשהייה, ויתאפשרו בו שימושי נוף ונופש כגון פיתוח נוף ומתקני שעשועים אשר אינם מצריכים ריצוף והידוק הקרקע.
- ה. לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
- ו. תעשה הפרדה מלאה בין תכנית הניקוז לתכנית הביוב. מכסי שוחות הביוב ימוקמו במפלסים מתאימים שלא יאפשרו גלישה של מי נגר באזורי החדרה למערכת הביוב
- ז. תנאים למתן היתר בניה - עמידה בדרישות בנושא ניקוז עפ"י הוראות התכנית.

6.7 עתיקות :

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.8 עצים בוגרים :

התכנית תעמוד בהוראות תיקון 89 לחוק. לעת הגשת בקשות להיתרי בנייה בתחום התכנית, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום בו מבוקש ההיתר. כל בנייה מוצעת תיעשה תוך התחשבות מרבית בעצים בוגרים איכותיים קיימים מתוך כוונה להשאירם באתרם. בכל מקרה של עקירה או העתקת עץ בוגר, נדרש אישור פקיד היערות.

6.9 חיזוק מבנים :

היתר בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים ובהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב ל"ר	תאור שלב ל"ר	התנייה ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7/9/12		דמיטרי אורדלוב עו"ד שמואל הנציב 24, תל אביב טל: 03-206222 09-8620622	30344614-0 303840136	מרינה רבינוביץ ע"י עו"ד: דמיטרי אורדלוב	מגיש התוכנית
7/9/12		דמיטרי אורדלוב עו"ד שמואל הנציב 24, תל אביב טל: 03-206222 09-8620622	30344614-0 303840136	מרינה רבינוביץ ע"י עו"ד: דמיטרי אורדלוב	יזם בפועל
				מ.מ.ג.	בעלי עניין - בקרקע - בעלים
7/9/12		דמיטרי אורדלוב עו"ד שמואל הנציב 24, תל אביב טל: 03-206222 09-8620622	30344614-0 303840136	מרינה רבינוביץ ע"י עו"ד: דמיטרי אורדלוב	בעלי עניין - בקרקע - חוכר
					עורכי התכנית

אילן איזן, אורדלוב ושות' קריס
רש"ן מס' 33422
רח' זרובבל 5, תיפה 71, 34671
טל. 04-8341873 פקס. 04-8348706

אילן איזן
053912499
אין כל התנגדותי...
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי הבטוח בלבד, אין בה משום הסכמה
לממש רהבנות על-ידי הוועם או כל אדם אחר, אלא כפי
שנדרש. כל זכות הוועם התכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא דוכצה השטח ונחתה יחסי
הסכם מתאים בנינו ואין התנגדותנו זו באה במקום התנגדותנו
כל בעל זכות בשטח הנזקק ואנו כל רשות מוסמכת, לפי
חוקה יעצונו כפי דיו.
למען הסד ספק מוגדרה בזה כי אם נעשה אי ייעשה על
ידינו הסכם בניו השטח תכנית כהנה יא. אין בהתנגדותנו
עם התכנית הכרה או אישור. סקיים הסכם כאמור ו/או
יחסי עם זכותנו כהנה נענה הפרה ע"י מי שירש מאתנו
22 בני זמננו בשטח הנזקק ו/או יענה כל זכות אחרת
היחסי עם השטח הנזקק ו/או יענה כל זכות אחרת
היחסי עם השטח הנזקק ו/או יענה כל זכות אחרת.
היא תכלה לטען רישותו של הוועם החתימה.
בנוסף מידוע ישראל
11-10-2012

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

28/08/2012

עמוד 16 מתוך

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?	1.7	מסמכי התכנית
	*	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספחי בינוי מס' 1 ומס' 2 – תכניות וחשובי השטחים הקיימים.		
	*	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 ⁽¹⁾
	*	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	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 ⁽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	
	*	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 – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס 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:	פרק 12	
*		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	*	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 צורף 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) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל 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 אדר' אילן איזן, מספר זהות 053912499 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' עח/141/10 ששמה "שינוי תכנית מתאר עח/141/10" (להלן – "התכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 33422.

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.

אילן איזן-אדריכל ובינוי ערים
 רשיון מס' 33422
 רח' ז'רנגל 5 חיפה 34671
 טל. 04-8345273 קס. 04-8345273

חתימת המצהיר

5.9.12
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית
--

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: עח/141/10

(בעת המדידה המקורית)

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

בני לייבוביץ
 מדידת והנדסה בע"מ
 חתימה

450
 מספר רשיון

בני לייבוביץ
 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.

בני לייבוביץ
 מדידת והנדסה בע"מ
 חתימה

450
 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

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 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.