

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

תח. 01. 20

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/מק/20/86

בניית בריכת שחייה במגרש 89 בהרחבה - מושב נוה ימין

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי

דרום השרון

סוג התוכנית

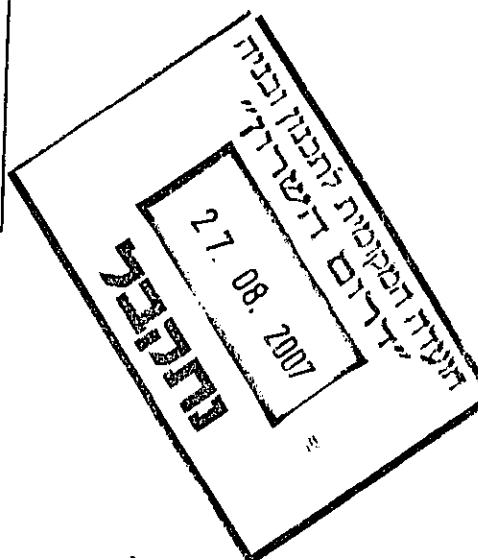
תוכנית מפורטת

ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון
אישור תכנית כ"ס' 20/86/מק/20
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 15/2007 ביום 4.11.07

מנהל העדה

יו"ר העדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
החליטה להפקיד תכנית מס'
שד/מק/20/86
בשיבה מס' 15/2007 מיום 5.3.07
יושב ראש העדה



דברי הסבר לתוכנית

שינוי הוראות תכנית שד/1000/ב על מנת לאפשר בניית בריכת שחייה פרטית במגרש 89

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכזתוכנית מס' שד/מק/20/86**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית
בניית בריכת שחייה במגרש 89 בהרחבה - מושב
נוה ימין

1.2 שטח התוכנית
0.532 דונם

1.3 מהדורות
מתן תוקף

שלב

1

מספר מהדורה

6.11.07

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מקומית
- היתרים או הרשאות
- לפי סעיפים 62א(א), (4), (7).
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
קואורדינטה X – 194640
דרום צפון
קואורדינטה Y – 674900
מערב מזרח
- 1.5.2 תיאור מקום
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית הרחבה – מושב נוה ימין
מועצה אזורית דרום השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות
ישוב מושב נוה ימין
רחוב הדר
מספר בית 489

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	חלק מחלקה
8547	מוסדר	חלק מהגוש	34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8547	7610

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/במ/7/86	89

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/במ/7/86	שינוי	על תוכנית זו חלות הוראות הכלולות בתוכנית שד/במ/7/86. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות מתאר מאושרות אחרות תחייבנה הוראות תוכנית זו.	4200	10.3.1994
שד/1000/ב	שינוי	על תוכנית זו חלות הוראות הכלולות בתוכנית שד/1000/ב. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות מתאר מאושרות אחרות תחייבנה הוראות תוכנית זו.	4784	15.7.1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		פריאל אביבית	6.11.07	1	17	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		פריאל אביבית	6.11.07	1	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		פריאל אביבית	20.8.07	1	1	1:250	מנחה	נספח בינוי

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	יעקבי שמחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולרי
	58083361		מושב נוה ימין	09-7658212	050-7317205	

1.8.2

שם	מנהל מקרקעי ישראל
• בעלים	

1.8.3

פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
09-7464142	050-8717109	09-7464141	רח' אור 4 כפר סבא	24311	25259219	אביכית פריאל	אדריכלית
	052-2758312		כפר ברא	884	50931781	עאצי ריאד	מודד מוסמך
							• עורך ראשי
							• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

בניית בריכת שחייה פרטית במגרש 89.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקטנת גודל המגרש המינימאלי המותר לבניית בריכת שחייה פרטית מ-800 מ"ר ל-532 מ"ר, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. שינוי קו בניין אחורי לבריכת השחייה מ-5 מ' עד ל-0 מ'.
3. שינוי המרחק בין הבריכה לבין בית המגורים מ-5 מ' ל-1.2 מ', עפ"י המסומן בנספח הבינוי לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4. קביעת שטח הבריכה: 30.66 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע
שטח התוכנית – דונם	0.532		
מגורים – מספר יח"ד	1		1

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	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	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית שד/במ/7/86. הוראות להקמת בריכת שחייה פרטית בהתאם לתכנית שד/1000/ב, למעט השינויים המפורטים בסעיף 2.2 לעיל (עיקרי הוראות התכנית).

הוראות לפי שד/במ/7/86		4.1.2
א.	למגורים	בהתאם להוראות תכנית שד/במ/7/86.
ב.	לבריכת שחייה	בהתאם להוראות תכנית שד/1000/ב, למעט: 1. השטח המינימלי של המגרש יהיה 532 מ"ר וקו הבניין האחורי יהיה עד ל-0 מ'. 2. המרווח בין בריכת השחייה לבית המגורים כמסומן בתשריט נספת הבינוי. 3. שטח הבריכה לא יעלה על 30.66 מ"ר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

א' מנורים	מס' תא שטח	גודל מגרש מועדי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעד
			מפל הבנייה הקובעת	עיקרי שירותי	מתחת הבנייה הקובעת	עיקרי שירותי	בניה שטחי סח"כ					מפל הבנייה הקובעת	מתחת הבנייה הקובעת	ציד- ציד- שמואלי	קדמי	
א' מנורים	1	532	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	יעד
			רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	
עד ל- 0.5			לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	יעד
לבריכה: 5			רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	יעד

6. הוראות נוספות

6.1 כל יתר המבנים הקיימים והמתוכננים וכן תוספת למבנה קיים יהיו בקו הבניין המותר על פי התב"ע המאושרת.

6.2 היטל השבחה ישולם עפ"י חוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית – 3 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

חתימה	מספר זהות	שם	מגיש התוכנית
	58083361	שמחה יעקבי	בעלי עניין בקרקע
ארגון פעלים לחתישות שיתופית נוה-ימין בע"מ דאר כפר-סבא	ארגון פעלים לחתישות שיתופית נוה-ימין בע"מ דאר כפר-סבא		
אביבית פריאל אחראית ועיצוב פנים 050-8717109	25259219	אביבית פריאל	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות ל**כל** 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 נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט:		
רדיוסי מגן		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?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		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?	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

		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)	✓	
			האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	הוראות התוכנית
		1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	מסמכי התוכנית
			האם קיים נספח בינוי?	✓	
		6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	תשריט התוכנית ⁽²⁾
		2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
		2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
		2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
		4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	✓	
		4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
		4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
			התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
			הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
			סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	איחוד וחלוקה (לא רלוונטי) ⁽⁴⁾
		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 וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
		פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
		1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתומה מטה פריאל אביבית, מס' תעודת זהות 25259219, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' שד/מק/20/86 ששמה בניית בריכת שחייה במגרש 89

בהרחבה – מושב נוה ימין (להלן – "התוכנית").

2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות, בעלת הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות

מספר רשיון 24311.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.

4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר

שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשרת 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 מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב

ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי

זה אמת.

אביבית פריאל
אדריכלות ועיצוב פנים
מ.ר. 4411
050-8717107

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : שד/מק/20/86 .

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 20.7.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

עאסי ריאד
מוסמך
ר. 884
כפר-ברא
052-758312

חתימה

884
מספר רשיון

עאסי ריאד
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.

חתימה

884
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

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 המאשר	מוסד התכנון	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 שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית