

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/19/86

תוספת זכויות בנייה

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית /  
 משנה מיום 13.3.07  
 28/11/07  
 מונכק המחוז תאריך

מרכז

מחוז

דרום השרון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 25.02.2008  
 נתקבל  
 תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "דרום השרון"  
 13.03.2008  
 נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "דרום השרון"  
 תוכנית מס' שד/19/86... הומלצה  
 להפקדה בישיבה מס' 203/07  
 מיום 20.3.07  
 יושב ראש הועדה  
 מחנ"ס הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 19/86/30  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג) לחוק  
 מתאריך 28.1.08  
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז מרכזתוכנית מס' שד/86/19**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	תוספת זכויות בנייה
1.2	שטח התוכנית	0.500 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף שלב
		1 מספר מהדורה
		12.2.08 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	תכנית מפורטת סוג התוכנית
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	גזונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X - 144630 דרום צפון	דרום השרון 175020
1.5.2	תיאור מקום	קואורדינטה Y - מערב מזרח	הרחבה - מושב נוה ימין
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית דרום השרון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות ישוב רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות מושב נוה ימין האגוז 458

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	חלק מחלקה
8547	מוסדר	חלק מהגוש	50
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	58

**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

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פריאל אביבית	12.2.08	1	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		פריאל אביבית	12.2.08	1	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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**

סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
052-4589997		מושב נוה ימין	060516283	עידן ארז	

**1.8.2**

שם	מיקום 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	אביבית פריאל	אדריכלית
	052-2758312		כפר נרא	884	50931781	עאצי לילא	מודד מוסמך

**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**

תוספת שטח בנייה למבנה קיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת זכויות בניה - הגדלת שטח עיקרי, מרתף ופרגולה והקטנת שטחי השירות, לפי הקיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע למימוש
שטח התוכנית - דונם	0.500		
מגורים - מספר יח"ד	1		1
מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	200	32.2	232.2

**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**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים	א.
מבני עזר ונוקלטים	ב.
מעבר מתקנים הנדסיים	ג.
הוראות - לפי שד/86/מ/7	4.1.2

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	הכסית תא משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		גודל מגורש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לבניסה	מעל הבניסה						מתחת הבניסה	מעל הבניסה			
5	3 לבבני עור: 0	3 לבבני עור: 0	1	2	9	לא רלוונטי	לא	1	30	לא רלוונטי	50	200	500		מגורים
	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן

\* שטחי שירות: ממ"ד - 7.5 מ"ר, מרתף - 50 מ"ר, מחסן - 6 מ"ר, ח.הכניסה - 6 מ"ר, רחבת בניסה - 6 מ"ר, חניה/מוסך לרכב פרטי - 15 מ"ר.  
 † חצר משק - 12 מ"ר.  
 ‡ פרגולה - עד 10% מהשטח המותר למגורים.

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	הכסית תא משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		גודל מגורש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לבניסה	מעל הבניסה						מתחת הבניסה	מעל הבניסה			
5 או לפי תשריט	3 לבבני עור: 0	3 לבבני עור: 0	1	2	9	לא רלוונטי	לא	1	30	לא רלוונטי	55	232.2	500		מגורים 'א'
	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן	שכן

\* שטחי שירות: ממ"ד - 7.5 מ"ר, מרתף - 55 מ"ר, מחסן - 6 מ"ר, ח.הכניסה - 6 מ"ר, רחבת בניסה - 10 מ"ר.  
 † חצר משק - 12 מ"ר.  
 ‡ פרגולה - 50 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה – לא רלוונטי****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**

מגיש התוכנית	שם עידן ארז	מספר זהות 060516283	חתימה
בעלי עניין בקרקע	ארגון פועלים להתישבות שיתופית <b>נוה-ימין בע"מ</b> <b>דאר כפר-סבא</b>		ארגון פועלים להתישבות שיתופית <b>נוה-ימין בע"מ</b> <b>דאר כפר-סבא</b>
עורך התכנית	אביבית פריאל	25259219	אביבית פריאל אדריכלות ועיצוב פנים מ.ר. 29314 050-8717409

## 8.2 אישורים

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

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

## רשימת תיוג

### טופס עזר 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 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
✓		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	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (נתסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	√	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	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
	√	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)	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>(3)</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	<b>איחוד וחלוקה</b> (לא רלוונטי) (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	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(4)</sup> נוספרי 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/19/86 ששמה תוספת זכויות בניה (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 מניס  
מ.ר. 24311  
050-8717109

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : שד/86/19 .

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.3.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

פיאז עאסי  
 טור מוסמד  
 ד. 884 כפר-בר  
 052-758312  
 חתימה

884  
 מספר רשיון

שם המודד המוסמך  
 כ.ל. צ.ל. ס.

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

884  
 מספר רשיון

שם המודד המוסמך

**נספח הליכים סטטוטוריים**

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

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את העיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך תאישור
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 טענה אישור השר	27.12.07	אישור התוכנית