

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.09.2008
נתקבל
וניק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/מק/101/15/5

החלפת שטחים בשכונת מגורים חדשה בצור יצחק

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
17.06.2008
נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תוכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון אישור תכנית מס' שד/מק/101/15/5 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 6.7.08 י"ר הועדה סגן הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת לחלקו המזרחי של המתחם המסומן ומוגדר בתכנית שד/ 101 / 15 / ד' כמתחם צור יצחק.
מטרת התכנית:
שיפור התכנון על מנת להעביר יחידות דיור הסמוכות לאזור תעשייה טיבה למיקום מרוחק יותר.
שינוי בינוי והסבת חלק משטח המגרשים באזור מגורים ג' לשטח לצרכי ציבור (דרכים). שינוי בקווי הבנין כמפורט בתשריט ובהוראות התכנית.
התכנית כוללת עד 118 יח"ד צמודות קרקע ועד 130 יח"ד בשני מגרשים בבניה חצי רוויה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

החלפת שטחים בשכונת מגורים חדשה בצור
יצחק

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

שד/מק/ 101 / 15 / 5

מספר התוכנית

117,152 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 2 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

27/5/2008

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק
היתרים או הרשאות

ועדה מקומית

62 א(א), (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7).

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
28/05/2008

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X
קואורדינטה Y
דרום השדה
200400
683300
- 1.5.2 תיאור מקום
מערבית ליישוב צור נתן צפונית לשמורת נחל אלכסנדר
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית
מועצה אזורית דרום השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
התייחסות לתחום הרשות
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
חלק מתחום הרשות
צור יצחק

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8901	מוסדר	חלק	26 (חלקי חלקה ישנה מס' 13)	28 (חלקי חלקה ישנה מס' 14)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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
שד/101/15/7	1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 3011, 3012, 3015 (חלק), 6014, 6015, 6022 (חלק), 6024, 7011, 7022, 7023, 7111, 8000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

טייבה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/101/15/7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית שד/101/15/7 ממשיכות לחול.	י.פ. 4927	23/10/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גבולי קורן אדריכלים	גבולי קורן אדריכלים	27/5/2008		18	לא ללוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		גבולי קורן אדריכלים	גבולי קורן אדריכלים	27/5/2008	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		גבולי קורן אדריכלים	גבולי קורן אדריכלים	27/5/2008	1		1:1000	מנחה	נטפח בניוי
		חסון ירושלמי	חסון ירושלמי	27/5/2008	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	indbuild@building.co.il	09- 9717950		09- 9717907	המנופים 11 הרצליה פיתוח 46120		חב"י יובלי שומרון, שותפות מוגבלת				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03- 7632222	זרד מנחם בנין 125 ת"א		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים
			03- 9000500	קרית המועצה ת.ד. 500 נווה ירק 49945		מועצה אזורית דרום השרון				בעלים

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
gk_dov@netvision.net.il	03- 6953703	054- 6619997	03- 6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		גבולי קורן אדריכלים בע"מ	54260088	דב קורן	אדריכל	
bemi@datamap.com	03- 7516356		03- 7541000	הירקון 67 בני-ברק		דנהמפ	52602984	ברני גטינו	מודד	
office@hj-eng.co.il	03- 5270607		03- 5278887	פרוג 9 ת"א		חסון ירושלמי	3542735	גדעון ירושלמי	אינז'ינר	יועץ תנועה

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.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלוונטי
	לא רלוונטי

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**

1. שינוי במיקום מגרשים המיועדים לבנייני ציבור, מגורים א', מגרשי מגורים בבניה רוויה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח נוף פתוח ושטח ספורט, בדרך של איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, כל זאת בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (2).
3. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור: דרכים. בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (3).
4. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (4).
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (5).
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, תכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%. בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (6).
7. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין. בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (7).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**קווי בנין:**

1. שינוי בקווי בנין קידמיים במגרשי מגורים א', מגורים ב' ובמגרשים למבנים ומוסדות ציבור מ-6 מ' ל-5 מ' (במגרשים מס' 007 ו-008 הגובלים בדרך מס' 4 יותר קו בנין קידמי 4 מ' בצד הפונה לדרך מס' 4) כמסומן בתשריט.
2. שינוי בקווי בנין אחוריים באזור מגורים א' ומגורים ב' מ-3 מ' ל-4 מ' ול-5 מ' כמסומן בתשריט. קווי בנין אחוריים באזור למבנים ומוסדות ציבור שונו מ-3 מ' ל-5 מ'.
3. קווי בנין צידיים באזור מגורים א': 3 מ'. יותר קו בנין 0 למחסן בקומת קרקע.
4. במגרשים 001 ו-002 קווי הבנין בפנינות המגרשים יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

החלפת מיקום מגרשים:

1. החלפת מיקום בין שטחי מגרשים המיועדים לבנייני ציבור לבין מגרשים המיועדים למגורים א', לנוף פתוח ושצ"פ.
2. החלפת מיקום בין שטחי מגרשים המיועדים לבנייני ציבור ולשטח ספורט לבין מגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, מגורים א' ומגורים ג'.
4. החלפת מיקום בין שטחי מגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח לבין מגרשים המיועדים למגורים א'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 117.152

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		26,550	ללא שינוי	26,550	מ"ר	מגורים א'
		118	ללא שינוי	118	מס' יח"ד	
סה"כ שטח מגרשי מגורים בי הוקטן ב-889 מ"ר לצורך הגדלת מגרשים לצרכי ציבור (דרכים) ללא שינוי בזכויות הבניה במתחם.		19,495	ללא שינוי	19,495	מ"ר	מגורים ב' *
		130	ללא שינוי	130	מס' יח"ד	
		2,500	ללא שינוי	2,500	מ"ר	ספורט ונופש
		5,524.5	ללא שינוי	5,524.5	מ"ר	מבני ציבור

* במצב המאושר מסומן כמגורים גי-ע"פ הנחיות נוהל מבא"ת סומן כמגורים בי (בהתאם לקריטריוני אחוזי הבניה).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	003-009	מגורים א'
	001-002	מגורים ב'
	801-802	ספורט ונופש
	201-204	מבנים ומוסדות ציבור
	301-302	שטחים פתוחים
	311-316, 305, 303	שטח ציבורי פתוח
	401-405	דרכים

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: מגורים א'	
4.1.1	שימושים
א.	המגרש מיועד לבניית יח"ד צמודות קרקע.
ב.	מס' יח"ד במגרש ע"פ טבלה בסעיף 5.
4.1.2	הוראות
א.	מרתפים עפ"י הנחיות תכנית ש.ד. 101/15/ד'.
ב.	גימור חזיתות וגדרות גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	מבני עזר בקומת קרקע מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 8.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע, המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים. מוסך חניה לאזור מגורים א': תותר קירוי גג או פרגולה בשטח של עד 30 מ"ר ליחידת דיור ובלבד כי תובטח האחידות בין כל הקירוים לקבוצת בניינים סמוכים ע"פ החלטת מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. שטח הקירוי יכלל בשטחי הבניה המותרים.
ד.	גג הגג יהיה גג רעפים ו/או שטוח. תותר בליטת קו גג של 50 ס"מ מקו הבנין. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה על פי הנחיות סעיף ה'.
ה.	פרגולות תותר הקמת פרגולות בלתי מכוסות. שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה.
ו.	מתקני עזר גז – בלוני גז יוצנעו בנישה מיוחדת. אשפה – פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות מהנדס המועצה.
ז.	מיקלוט עפ"י אישור הג"א
ח.	פיצול מגרשים תותר חלוקה למגרשים דו-משפחתיים ע"פ תשריט שיוגש לכל מגרש בשלמות. תשריט החלוקה יהיה תואם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

4.2 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.2.1	שימושים
א.	המגרש מיועד לבניית בנין בן 5-1 קומות.
4.2.2	הוראות
א.	מרתפים עפ"י הנחיות תכנית ש.ד. 101/15/ד'.
ב.	גימור חזיתות וגדרות גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	מבני עזר בקומת קרקע מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 8.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע, המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה ותותר בנייתו עד לקו בנין צידי 0. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים.
ד.	גג הגג יהיה גג רעפים ו/או שטוח. תותר בליטת קו גג של 50 ס"מ מקו הבנין. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה על פי הנחיות סעיף ה'.
ה.	פרגולות תותר הקמת פרגולות בלתי מכוסות. שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה.
ו.	מיקלוט עפ"י אישור הג"א

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
.א	מגרשים המיועדים להקמת מבנים ומוסדות ציבור על פי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה. תותר הקמת ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, צוברי גז, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.
4.3.2	הוראות
.א	עפ"י הנחיות תכנית ש.ד.101/15/ד'.

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
.א	שטח ציבורי פתוח ישמש למגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש ספורט ופנאי, שבילים, מסלולי אופניים, ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.
4.4.2	הוראות
.א	עפ"י הנחיות תכנית ש.ד.101/15/ד'.

4.5	שם ייעוד: שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
.א	שטח פתוח המיועד לגינון, נטיעות, מתקני נופש פנאי וספורט, טיילת, שבילים, מסלולי אופניים, ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, צוברי גז, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.
4.5.2	הוראות
.א	עפ"י הנחיות תכנית ש.ד.101/15/ד'.

4.6	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
.א	המגרש מיועד לבניית מבנים ומתקנים המיועדים לפעילויות ספורט, נופש ופעילות גופנית, ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, צוברי גז, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.
4.6.2	הוראות
.א	עפ"י הנחיות תכנית ש.ד.101/15/ד'.
.ב	דרך פטרולים
	תוקצה רצועת שטח בהיקף המגרש ברוחב 6 מ' (או ע"פ החלטת מהנדס הועדה) בגבול המגרש לצורך הקמת דרך פטרולים וגדר היקפית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר) (6)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לניב (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	מספר יח"ד משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס"ב	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי- שמואלי	צידדי- ימני	קדמי	מתחת מתחת							מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות			
לפי תשריט 3/4/5 לפי תשריט (1)5	(1)5	(1)5	4 או 5 לפי תשריט (1)5	1	9.5	3.88	24	40	-	6210	(1)	810	5400	003	מגורים א'	
לפי תשריט 3/4/5 לפי תשריט (1)5	(1)5	(1)5	4 או 5 לפי תשריט (1)5	1	9.5	3.82	4	40	-	1035	(1)	135	900	004	מגורים א'	
לפי תשריט 3/4/5 לפי תשריט (1)5	(1)5	(1)5	4 או 5 לפי תשריט (1)5	1	9.5	3.81	18	40	-	4657.5	(1)	607.5	4050	005	מגורים א'	
לפי תשריט 3/4/5 לפי תשריט (1)5	(1)5	(1)5	4 או 5 לפי תשריט (1)5	1	9.5	3.47	18	40	-	4657.5	(1)	607.5	4050	006	מגורים א'	
לפי תשריט 3/4/5 לפי תשריט (1)5	(1)5	(1)5	4 או 5 לפי תשריט (1)5	1	9.5	3.08	18	40	-	4657.5	(1)	607.5	4050	007	מגורים א'	
לפי תשריט 3/4/5 לפי תשריט (1)5	(1)5	(1)5	4 או 5 לפי תשריט (1)5	1	9.5	3.45	28	40	-	7245	(1)	945	6300	008	מגורים א'	
לפי תשריט 3/4/5 לפי תשריט (1)5	(1)5	(1)5	4 או 5 לפי תשריט (1)5	1	9.5	3.84	8	40	-	2070	(1)	270	1800	009	מגורים א'	
(1)4 לפי תשריט (1)5	(1)5	(1)5	5 לפי תשריט (1)5	1	22	10.2	72	40	-	13,172	(1)	2,375	10,797	001	מגורים ב'	
(1)4 לפי תשריט (1)5	(1)5	(1)5	5 לפי תשריט (1)5	1	22	8.9	58	40	-	10,611	(1)	1,913	8,698	002	מגורים ב'	
(1)5	(1)5	(1)5	5 לפי תשריט (1)5							621.5	-	124	497.5	201	מבנים ומחסות ציבור	
(1)5	(1)5	(1)5	5 לפי תשריט (1)5							1,480	-	247	1,233	202	מבנים ומחסות ציבור	
(1)5	(1)5	(1)5	5 לפי תשריט (1)5							1,294	-	216	1,078	203	מבנים ומחסות ציבור	
(1)5	(1)5	(1)5	5 לפי תשריט (1)5							3,395	-	679	2,716	204	מבנים ומחסות ציבור	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	305,303, 311-316	שטח ציבורי פתוח	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	-	-	-	-	10	-	3000	-	500	2500	801-802	ספורט ונופש	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302,301	שטחים פתוחים	

עמוד 13 מתוך 18

28/05/2008

- (1) במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ספורט ונופש ושטחים פתוחים תותר בניית מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית בקו בנין 0.
- (2) יותר קו בנין צידי 0 למחסנים בקומת הקרקע כולל מגרשים הוגבלים בשצ"פ, שטח פתוח, מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, דרך ושכיל הולכי רגל. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים.
- (3) מותרת בניית מרתפים ששטחם לא יעלה על 70% משטח המגרש, בתנאי שלא ינתן להיקף להתקרב לגבול המגרש יותר מ-40% מקו הבנין ויושארו מסדרונות למעבר תשתיות בגבולות המגרש. זכויות הבניה במרתפים ע"פ תכנית שד/101/15/ד.
- (4) קו בנין בפניות המגרש ע"פ המסומן בתשריט.
- (5) למוסך חניה תותר בניית הקירוי בקו בנין קידמי וצדדי 0 בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית, שטח הקירוי יכלל בשטחי הבניה המותרים.
- (6) במקרה של שתירה בין המפורט בטבלה זו לבין התשריט-יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

א.5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת	מעל						שטחי בניה	שרות			
3	3	3	-	-	-	-	118	40	-	30,534	3,984	-	1000-1004	מגורים א'
3	לפי תשריט	לפי תשריט	1	-	-	-	130	40	-	23,783	4,288	-	3012, 3011 ו-3015	מגורים ג'
3	3	3	6	6	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	-	-	40	-	1,480	247	-	6014	בנייני ציבור
3	3	3	6	6	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	-	-	40	-	1,294	216	-	6015	בנייני ציבור
6	6	6	6	6	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	-	-	40	-	621.5	124	-	6022 (חלק)	בנייני ציבור
3	3	3	6	6	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	-	-	40	-	3,395	679	-	6024	בנייני ציבור
שטח ציבורי													7011,7022,7023	
פתוח														
6	לפי תשריט	לפי תשריט	6	6			3000	10	-	500	2500	-	8000	שטח ספורט
נוף פתוח													7111, 7111A	

28/05/2008

עמוד 15 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמונע במסמכי התכנית. באזור מגורים א' יובטחו 2 מקומות חניה ליחידת דיור בגבולות המגרש. באזור מגורים ב' יובטחו 2 מקומות חניה ליחידת דיור בגבולות המגרש, בסמכות הועדה המקומית לאשר הקלה במספר החניות למגרש, משיקולי גינון ופיתוח, ובתנאי שלא יפחת מ 1.8 חניות ליחידת דיור בגבולות המגרש ועד ל-0.5 חניות לאורחים בתחום הרחוב על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית.

6.2 אתר עתיקות מוכרז

כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתקן שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3 פיצול מגרשים

ניתן לפצל מגרשים ע"פ תשריט חלוקה שיוגש לכל מגרש בשלמות באישור הועדה המקומית.

6.4 היטל השבחה

יגבה על פי חוק.

6.5 תחנות שנאים

תחנות שנאים במגרשים למבנים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ושטחים לספורט ונופש יבנו בתחום קווי הבנין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
29/5/07		חבי יובלי שומרון שותפות מוגבלת			מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
4.8.07		מועצה אזורית דרום השרון			בעלי עניין בקרקע
		גבולי קורן אדריכלים בע"מ	54260088	דב קורן	עורך התכנית

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
 רח' טחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703
 28/5/08

אין לנו התנגדות עקרונית להובנה, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנוספות.
 חתימתנו הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה מושג הסכמה כמשוש התכנית על-ידי הוועדה או כל אדם אחר, אין בה כדי לדנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יקצה השטח ויפתח עמנו הסכם מהאים בנינו ואני התוספת זו באד במקום השממת כל בעל זכות בשטח התכנית או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מיידי, אנו מצהירים כי חתימתנו על התכנית הינה על-ידינו בלבד, ואין בה חתימתנו ויתור על זכותנו לשטח בנכס הפרטנו, או מי שרכש מאתנו על פני זכויות כשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו טבח הסכם כאמור, עפ"י כל דין, שבו חתימתנו ניתנת אך ורק מניכחת מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.
 תאריך: 10-06-2008

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? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: לא רלוונטי		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: ועדה מקומית טיבה		
		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 (2)
✓		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	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ 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: נספח בינוי, נספח תנועה		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	/	קיים טבלת שטחים ובדיקה שסך כל הייטחים במצב מאושר ומוצע-זתה	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 וחומת ⁽⁴⁾	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:	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 (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽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.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל דב קורן (שם), מספר זהות 54260088, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' שד/מק/101/15/5 ששמה החלפת שטחים בשכונת מגורים חדשה בצור יצחק (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 34132.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. גדעון ירושלמי תכנון תנועה וכבישים נספח תנועה
 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.

גבולי קורן אדריכלים בע"מ

רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448

טל: 03-6090949-03 פקס: 03-6958703

חתימת המצהיר

28/5/08

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה גדעון ירושלמי (שם), מספר זהות 0354273, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי שד/מק/101/15/5 ששמה החלפת שטחים בשכונת מגורים חדשה בצור יצחק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת כבישים ותנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים שמספרה הוא 7123.
3. אני ערכתי את הנושאים התנועתיים 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.

חברת חסון-ירושלמי

מאגיסטר יעצים (1975) בע"מ

רח' פרוג 9, תל-אביב

טל: 03-5278887

חתימת המצהיר

11.06.08

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ש/מק/101/15/5

(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 28.1.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

ברנרד גטניו
מודד מוסמך
מספר רשיון 570

ברנרד גטניו
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 28.1.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

ברנרד גטניו
מודד מוסמך
מספר רשיון 570

ברנרד גטניו
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 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 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.