

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.08.2008
נתקבל
תיק מס' 1

תכנית מס' צש/מק/9-21/36

המאן אהרון

משרד הפנים
מחוז מרכז
10.01.2008
נתקבל
תיק מס' 1

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי
סוג התכנית
מקומית לב השרון
מפורטת

אישורים

מתן תקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית ועדה מקומית "לב השרון" אישור תכנית מס' 36/21-9/103 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p>	<p>הועדה המקומית</p>
<p>חותמת הועדה המחזית ביום 18/6/08 מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>	<p>הועדה המחזית</p>

ועדה מקומית "לב השרון"
הפקדת
תכנית מס' 36/21-9/103
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 607 ביום 18/6/08
אשר הועדה

ועדה מקומית לתכנון ובניה
לב השרון
09-7962205/6/7
05-11-2007
נתקבל
חתימה

דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת תכנית להסדרת קווי הבינין שינוי לתבע צש/9-21/9

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' צש/מק/9-36/21

1. זיהוי וסיווג התכנית

רגואן אהרון	תכנית צש/מק/9-36/21	1.1 - שם התכנית -
482 מ"ר		1.2 שטח התכנית
הגשה	שלב	1.3 מהדורות
ראשונה	מספר מהדורה	
	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית "לב השרון".	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
62א(א) סעיף קטן (4)...	לפי סעיף:	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או	אופי התכנית	
	הרשאות.	
עין שריד	מרחב תכנון מקומי	1.5 מקום התכנית
לב השרון	קואורדינטה מערב מזרח - קואורדינטה דרום צפון -	1.5.1 נתונים כלליים
.175 / 194 . 250 / 194 .450 / 686 , 500 / 686	עין שריד -	1.5.2 תאור מקום
שכונת בתים צמודי קרקע בחלק הצפוני של עין שריד.		
מ. א. לב השרון	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

עין שריד
סנונית פינת עגור

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8808	מוסדר	חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
8808	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
חרש"צ (2) 3/20/3	2277
צש/199	2277

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
צש/9-21/9	שינוי	תכנית מפורטת		
צש/0-2/0	כפיפות	תכנית מתאר	3769	27 / 5 / 1990

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון	מחייב		19		21/5/07	נגה נישרי אדריכלית		
תשריט	מחייב	1:250 1:1250 1:10000	1		21/05/07	נגה נישרי אדריכלית		

כל מסמכי התכנית 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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר	זים בפועל
			09-8336103		בילינסון 9 נתניה			41965187	רגואן אהרון		

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר	זים בפועל
			09-8336103		בילינסון 9 נתניה			41965187	רגואן אהרון		
					דרך מנחם בגין 120 תל-אביב	מ.מ.י					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר	אדריכל
	09-7962112		09-7961994	מצדה 87 תל-מונד		38481	5719758	נגה נישרי	אדר'	אדריכל
										מהנדס
										מתכנן
	098624674		09-8828151	תל-חי' 6 נתניה	לור ב.י. מדידות הנדסיות			ירון לור	מוסמר	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדירים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית - הגדרת קו בינין****2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. *שינוי קו בנין קידמי - דרומי מ-10 מ' ל-5.0 מ' בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

ושינוי קו בינין צדדי (צפוני) מ-3.0 מ' ל-1.78 מ' על פי הקיים בשטח, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	לממוש	לתכנון מפורט				
			-	482	דונם	שטח התכנית -
		1	-	1	מס' יח"ד	מגורים א
		40		40	אחוז	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		4	מגורים א

4. יעודי קרקע ושימושים

רשמו את שם היעוד - מגורים א'

שימושים - מגורים-

הוראות
א. עיצוב
אדריכליעיצוב ארכיטקטוני: ע"פ תכנית צש/9-21/9.ב. הוראות
פיתוחהוראות פיתוח ע"פ תכנית צש/199 ותכנית צש/9-21/9.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ע"פ צש/מק 9-21/36 .

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2	10	3	8.5		1	30%	45%	45%	5%	אך לא יותר מ- 45 מ"ר	40%	450	4	מגורים א'	
6	10	3	8.5		1	30%	45%	45%	5%	אך לא יותר מ- 45 מ"ר	40%	450	4	מגורים א'	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר - ע"פ תכנית צש/199 ו- צש/9-21/9**

תנאים לבנייה: על פי טבלת הזכויות המצורפת לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

- א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין.
- ג. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.0 של הבניין (מפלס כניסה).
- ד. מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת והעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה. ה. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- ו. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט, או נקבע בתקנון תכנית אחרת לא נמנה על היתר שהיא ריתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גננים שגובהם עד 1.5 מ'.
- ז. לא ינתן היתר בניה עד להריסת המבנים הקיימים והמיועדים להריסה בתשריט במצב מוצע.

6.2 תנאים להגשת היתר בניה.

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.
- ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר וכן פרטי מיקום פחי אשפה. שערי כניסה וכד'.
- ו. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על קרע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

6.3 - חניה

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

6.4 הוראות וציבות המים -

- א. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
 ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
 ג. ניקוז - פיתוח השטח יכלול את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מרב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.
 ד. חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל לתת קרקעיים. ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל וונגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 הוצאות עריכה - א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.

6.7 שיפוי

- א. הזים מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

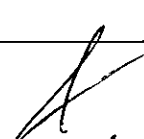

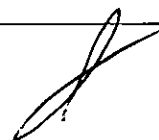

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע - מידי**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בקשה להיתר

7.2 מימוש התכנית - מידי

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			41965187	רגואן אהרון	מגיש התכנית
			41965187	רגואן אהרון	זים בפועל (אם רלוונטי)
			41965187	רגואן אהרון	בעלי עניין בקרע
		מ.מ.י			
10/10/07			5719758	אדר' נגה נישרי	עורך התכנית

רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		✓
		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?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית רגואן אהרון	✓	
		מחוז מרכז	✓	
	1.4	סיווג -בסמכות מקומית בהסכמת בעלים	✓	
	1.5	מקום התוכנית- מ.א. לב השרון	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זים, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (זים, 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")?	√	
מסמכי התוכנית	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 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	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 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/ רוטות וכדומה)	√	
		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)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נגה נישרי (שם), מספר זהות 57197584,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. צש/מק/9-21/36

ששמה: רגואן אהרון (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות

מספר רשיון 38481.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א.

ב.

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 ונכונים - את הווק, 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.

תאריך

חתימת המצהיר נגה נישרי


נגה

הצהרת המודד

מספר התוכנית: צש/מק/9-21/36

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/8/02 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

Foo
מספר רשיון

שמר חנוך
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

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 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 לפי סעיף 109 לחוק- לא רלוונטי		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית