

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
 לב השרון  
 עין ורד 09-7962205  
 16. 08. 2007

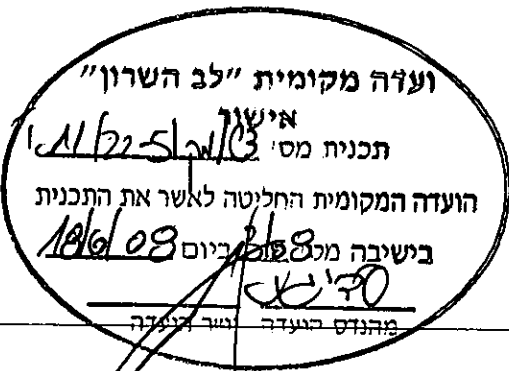
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז
	17. 09. 2008
<b>תוכנית מס' צש/מק/5-11/22/א'</b>	<b>נתקבל</b> תיק מס':

ניצני עוז - מושב עובדים

**מחוז מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי לב השרון**  
**תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתכנית**

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה.

א. **הרקע לתכנון:** בתקנון התכנית צש/5-11/22 נקבע בסעיף עיצוב אדריכלי שתותר בניית גגות משופעים בלבד.  
הסעיף הנ"ל מקשה על התכנון, ובשיבת הנהלת המושב הוחלט לבקש לשנות סעיף זה ולתת גמישות בתכנון גגות הבתים החדשים, כיוון שבמושב כבר ישנם בתים עם גגות שטוחים, ולכן הדבר לא ישנה את אופיו ועיצובו של המושב.

ב. **הליך התכנון:**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז המרכז

### תכנית מס' צש/מק/5-11/22-א'

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

ניצני עוז - מושב עובדים.	שם התכנית	1.1
צש/מק/5-11/22-א'	ומס' התכנית	מס' תכנית
15.393 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה.	מהדורות	1.3
1 *	מספר מהדורה בשלב	
13.8.07	תאריך עדכון המהדורה	
כן לא	סוג התכנית וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	1.4 סיווג התכנית
• ועדה מקומית.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית עפ"י סעיף בחוק	
5 א/62 (א)	אופי התכנית	
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
	מקום התכנית	1.5
לב השרון.	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
200.750	קואורדינטה מערב מזרח - Y	
690.350	קואורדינטה דרום צפון - X	
ניצני עוז - מושב עובדים	תאור מקום	1.5.2
לב השרון	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
• חלק מתחום הרשות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	
ניצני עוז - מושב עובדים	ישוב שכונה רחוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
42836	מיקוד	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8156	מוסדר		31,32,33,45,46,52,59	-

1.5.5 הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.  
 1.5.6 גושים ישנים – ל"ר

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
צש/במ/0-50/2	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.		13/2/1992
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		
צש/0-0/2	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	3769	27/5/1990
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		
צש/5-22/11	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	5166	13/3/2003
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		
גמ/125	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	378	4/11/1954
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מס' תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מס' ילקוט פרסומים	תאריך

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתוכניות המפורטות לעיל, במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות הנזכרות – עדיפות הוראות תכנית זו.

1.6.4 ערר על התכנית – ל"ר

### 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עלייה למסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ו. מקומית	אריה רוזנבוים	13.8.07	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות תכנית
	ו. מקומית	אריה רוזנבוים	13.8.07	1	-	1.500	מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה של סתירה על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ר	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום במסעל
			09-8783177	ניצני עוז- מושב עובדים להתיישובו שיתופית חקלאית בע"מ. ד.ג. לב השרון מרקוד - 42836					מגיש התכנית

#### 1.8.2 יזם במסעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ר	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום במסעל
			09-8783177	ניצני עוז- מושב עובדים להתיישובו שיתופית חקלאית בע"מ. ד.ג. לב השרון - מרקוד - 42836					יום במסעל

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ר	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום במסעל
			03-7632222	מונח בנין 125 ת"א 67012					מ.מ.י.

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ר	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום במסעל
ARCPPLUS@MATAV.NET.IL	09-8331191	054-4215606	09-8627727	רח' הרצל 47 תל-אביב - 42390	34575	6451960	אריה רוזנבוים	אדריכל בונה ערים	אדריכל
rot-shev@zahav.net.il	04-6596164		04-6594970	רח' ארלוזורוב 16 עפולה	584		חיים שבה	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 עיקרי הוראות התכנית**

2.1.1 שינוי לתקנון צש/5-11/22 - סעיף 19.3 - עיצוב ארכיטקטוני.

**2.2 מטרת התכנית**

1. שינוי לתקנון תכנית צש/5-11/22 לסעיף 19.3 - עיצוב ארכיטקטוני.  
א. צורת הגג - תותר בניית גגות משופעים ו/או גגות שטוחים, עפ"י סעיף 62/א (א) 5.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15.393			15.393	דונם	שטח התכנית

**3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1-12, 14-16, 28	מגורים
	13,17,18,19,20,21,24,26,27	ש.צ.פ.
	22	שביל
	23	דרך משולבת

**4. ייעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים א':**

הוראות למגורים א':  
שימושים:

4.1.1 עפ"י צש/5-11/22.

**5. הוראות נוספות****5.1 הוראות בניה**

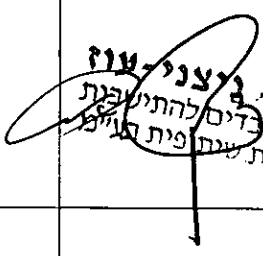
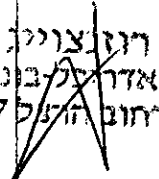
- 5.1.1 רשימת תכליות: עפ"י צש/5-11/22.
- 5.1.2 תנאים לבניית בתי מגורים: עפ"י צש/5-11/71.
- 5.1.3 תנאים להגשת בקשה להיתר: עפ"י צש/5-11/22.
- 5.1.4 שטחי שרות ומרתף: עפ"י צש/5-11/22.
- 5.1.5 מערכות תשתית: עפ"י צש/5-11/22.
- 5.1.6 זכויות והגבלות בניה: עפ"י צש/5-11/22.
- 5.1.7 עיצוב ארכיטקטוני: עפ"י צש/5-11/22.
- מלבד שינוי לסעיף 19.3 ס.ק. א. צורת הגג: תותר בניית גגות משופעים ו/או גגות שטוחים עם אפשרות יציאה למרפסת גג, גובה גג שטוח לא יעלה על 7 מ' ממפלס 0.00 של הבית.  
+ חדר יציאה לגג בגובה ברוטו של 2.5 מ' ממפלס הגג השטוח.  
מהנדס הועדה רשאי להתנות צורת הגג ע"מ להשיג התאמה אדריכלית עם בניינים סמוכים ו/או עם עיצוב החזית הכולל של האזור.
- 5.1.8 **הריסת מבנים:** עפ"י צש/5-11/22.
- 5.1.9 **חישוב שטחים:** - התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י המודד שבח חיים מתאריך: 5/10/06.
- 5.1.10 **חניה:** עפ"י צש/5-11/22.
- 5.1.11 **כתב שיפוי:** בעלי עניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.

**6. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית – תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.**

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מושב בני צני-עוז מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ ד.נ. לב השרון מיקוד: 42836	9656398	ניצני עוז - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ ד.נ. לב השרון מיקוד: 42836	יזם ומגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרע
13/8/07		רוזנצווייג אריה אזור עמק בית שבע רחוב הירוק 47 נתניה	34575	6451960	אריה רוזנצווייג עורך התכנית



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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(*)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מנהל התכנון)?		רדיוסי מגן
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	V	ייעודי קרקע לפי טבלאות ייעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(3)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
	V	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	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רוזנצוייג אריה (שם), מס' תעודת זהות: 6451960  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' צש/מק/5-11/22-א' ששמה ניצני עוז - מושב עובדים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון - 34575.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
א. שבח חיים.
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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רוזנצוייג אריה  
אדריכל/עורך ערים  
רחוב הרצל 47 נתניה  
חתימת המצהיר

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: צש/מק/5-11/22-א'.

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך: 5/10/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>584</u>	<u>שבת חיים</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך: 5/10/06 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>584</u>	<u>שבת חיים</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך: 5/10/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>584</u>	<u>שבת חיים</u>
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.

## 12. נספח הליכים סטטוטוריים

12.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות - ל"ר			
12.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור 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.		

## 12.3 ערך על התכנית - ל"ר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות - ל"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק = ל"ר

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק - ל"ר