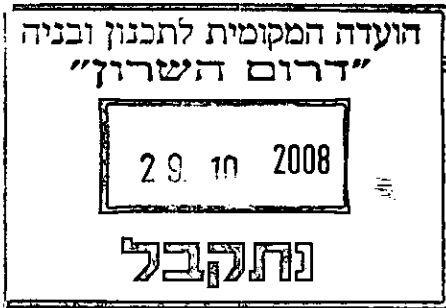


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' שד/ מק / 470 / 28	משרד הפנים מחוז מרכז
	5.01.2009
החלפת שטחים עבור מחסן זרעים	נתקבל תיק מס':



מחוז המרכז.
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג התכנית תכנית מפורטת.

ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון
אישור תכנית מס' שד/ מק/ 470 / 28
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 10.8.08
מנהלס הועדה
יו"ר העירייה

דברי הסבר לתוכנית

במסגרת פתוח פעילויות חקלאיות בקיבוץ עינת ובכוונה להגדיל ענף מיוחד: "גידול זרעים ליצוא" לצורך כך נבנה מבנה חקלאי צמוד לגבול השטח הכלול בקו הכחול של תב"ע הקיבוץ - שד/ 1/470 . בבניית המבנה ולצורך שמירת על אישור המרכיבים הקונסטרוקטיביים של המבנה, תוך כדי הקמתו חרג קטע מזערי (216 מ"ר מסך מעל 2700 מ"ר) של שטחו מחוץ לגבולות התב"ע לתוך קרקע חקלאית. תוכנית זו באה לאפשר הוצאת היתר לחלק מזערי של המבנה החקלאי (מחסן לגידול זרעים) שניבנה בקרקע חקלאית ללא זכויות בנייה בהעדר תב"ע תקפה. ובהקלה בקו בנין כביש 6 : מ- 150 מ' ל- 75 מ' על ידי הוועדה המקומית בהנחיית הוועדה המחוזית

" החלטת שטחים עבור מחסן זרעים "

(שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחרת מבלי לשנות את סך השטח הכליל המותר לבנייה על פי סעיף 62 - א.א.(6))

לשטח המרבי של המבנה (2128 מ"ר) המצוי בתחום התב"ע הוצא היתר בנייה. לכל שטח הבנוי של המבנה החקלאי (2700 מ"ר) ניתן אישור על ידי משרד החקלאות

מחוז המרכז

תכנית מס' שד / מק / 28 / 470

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>החלפת שטחים עבור מחסן זרעים (שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחרת מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבנייה על פי סעיף 62 – א.א.(6)) 928 מ"ר שד / מק / 28 / 470 הגשה – מתן תוקף 1 07.10.08 תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה. כן לא ועדה מקומית 62 א(א) – סעיף קטן 6 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שם התכנית 1.1</p> <p>שטח התכנית 1.2</p> <p>מס' התכנית</p> <p>מהדורות 1.3</p> <p>סיווג התכנית 1.4</p> <p>מקום התכנית 1.5</p> <p>נתונים כלליים 1.5.1</p> <p>תאור מקום 1.5.2</p> <p>רשויות מקומיות 1.5.3</p> <p>כתובת שבהן חלה התכנית 1.5.4</p> <p>גושים וחלוקת בתכנית 1.5.5</p>
	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p> <p>לפי סעיף:</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>קואורדינאטה מערב מזרח – Y</p> <p>קואורדינאטה דרום צפון – X</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>ישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p>
	<p>מספר הגוש</p> <p>סוג הגוש</p> <p>חלק/כל הגוש</p> <p>מספרי חלקות בשלמותן</p> <p>מספרי חלקות בחלקן</p>

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4779	מוסדר	חלק מהגוש		3
4782	מוסדר	חלק מהגוש		24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית | לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית | לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאשרות קודמות

מספר תכנית מאשרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/ 1 /470	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות התכנון שד/ 1 /470 ממשיכות לחול	3021	02.02.1984
משי"מ 103 (שד)	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות התכנון שד/ 1 /470 ממשיכות לחול	3591	09.11.1988

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קב"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לי"ר	15	לי"ר	07.10.08	ארכי נח קורפס	נ. מקומית		
תשריט התכנית	מחייב	1:500	1	1	05.10.08	ארכי נח קורפס	נ. מקומית		

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
1.8.1 מגיש התכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מסלון	סלולארי	פקס	דוא"ל
נח קורפס	17850256	31947	קיבוץ עינת	אחומאר 14/38 ת"א	03.6421375	0523.862554	03.7440581	lev_cor@017.net.il

1.8.1.1 יום בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מסלון	סלולארי	פקס	דוא"ל
חוכר דורות	לי"ר	לי"ר	קיבוץ עינת	קיבוץ עינת	03.9835280	0522.463344	03.9835280	raphel@einat.org.il

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מסלון	סלולארי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	ק. הממשלה-ת"א דרך מ. בגין 125-ת"א	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	קיבוץ עינת	קיבוץ עינת	03.9835280	0522.463344	03.9835280	raphel@einat.org.il

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכו'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות	כתובת	מסלון	סלולארי	פקס	דוא"ל
אדריכל	נח קורפס	17850256	לי"ר	אחומאר 14/38 ת"א	03.6421375	0523.862554	03.7440581	lev_cor@017.net.il
מודד מסמך	ברנד גטניו	052602984	לי"ר	היערה 14 - ר"ג	03-7541000		03-7516356	

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 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' - סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע על פי לסעיף 62 א.א.1,

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 המרת ייעודי קרקע מ-"מגורים" ל-"חקלאי" ומ-"חקלאי" ל-"מגורים" - בסמכות הוועדה המקומית

2.2.2 בהקלה בקו בנין כביש 6 : מ- 150 מ' ל- 75 מ' על ידי הוועדה המקומית בהנחיית הוועדה המחוזית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית - האמור בטבלה זו הינו לצרכים סטטיסטיים

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	סה"כ במצב המאושר	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית	928 מ"ר	928 מ"ר			
מגורים	464 מ"ר	464 מ"ר		%	
חקלאי	464 מ"ר	464 מ"ר		%	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
	ל"ר	1	מגורים
	ל"ר	2	חקלאות

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד

מגורים

4.1.1 שימושים

על פי תכנית שד / 470 / 1 ותכנית מש"מ 103 - (שד)

4.2 יעוד

חקלאי

4.2.1 שימושים

על פי תכנית מש"מ 103 - (שד)

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר ח"ד מספר	תכנית (%)	אזורי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) / %		שטח לפיסה		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מחוזת	מחוזת לפיסה						הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת			
																1	

על פי שד / 470 + 1 מש"מ 103 (שד)

מצב מאושר - ע"פי תכנית מש"מ 103 - (שד)

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי

6.1.1 מפת בינוי אדריכלי ק.מ.: 1:500

6.2 תנאים למתן היתר בניה

6.2.1 תנאים להוצאת היתרי בנייה :

(א) תכנית בינוי ופתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית
(ב) יינתנו על ידי הוועדה המקומית בהתאם להנחיות ובתנאים על פי התכנית הזאת
ובאישור הגורמים המוסמכים כגון: משרד הבריאות, היחידה האזורית לאיכות
הסביבה, מהנדסי הרשות ו/ או והוועדה .
היתר בנייה יינתנו לאחר קבלת חו"ד היחידה האזורית לאיכות הסביבה
למניעת מפגע סביבתי.

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום שינוי איכות הסביבה (האוויר,
הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או עלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות
הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה
תקינה של המתקנים או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי היחידה האזורית
לאיכות הסביבה.

"מפגע סביבתי"

6.2.2- איכות סביבה:- (א)מיקום שפכי עפר ופסולת בנין ייקבע בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית והיחידה
פסולת בנין האזורית לאיכות הסביבה.

(ב)המבנים – על פי הצורך - התחברו למערכת כיוב ומתקן לטיפול בשפכים

6.2.3- היטל השבחה : יגבה על ידי הוועדה המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה

6.2.4- מבנים להריסה : מבנים הקיימים ללא היתר יהרסו תוך 18 חודשים לאישור תכנית זו אלא יוצא להם
היתר כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 הפקעות לצורכי ציבור ל"ר

7.2 שלבי ביצוע ל"ר

7.3 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
		ל"ר	17850256	נח קורפס		מגיש התכנית
		קיבוץ עינת		קיבוץ עינת		יזם בפעל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרקע
		קיבוץ עינת		קיבוץ עינת	חוכר לדורות	
		ל"ר	17850256	נח קורפס		עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטורים

לכל תכנית תצורף כנספה מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות – לייר

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת הרביעית לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא		
טעונה אישור השר		

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
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולינג' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית- שד/ מק/ 470 /....		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית- " שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחרת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה על פי סעיף 62 א. (א) (6) ". מחוז - מרכז	1.1	
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

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

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

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

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

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נח קורפס (שם), מס' תעודת זהות 1785025/6

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' שד/ מ"ק/470 /.... ששמה : - " שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחרת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה על פי סעיף 62 א. (א) (6)". (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רישיון 31947.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנשאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע

יועץ

- א. ל"ר
- ב. ל"ר
- ג. ל"ר
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.

ארכיטקט נח קורפס

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: שד/מק/ 28/470

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 05.09.04 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ברנרד גטניו

שם המודד המוסמך

570

מספר רישיון

חתימה



(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.07.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


ברנרד גטניו

שם המודד המוסמך

570

מספר רישיון

חתימה



(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רישיון

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.