

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 3.02.2009
נזקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מתאר מס' חש/4/18/2

רשות גיל וסיגל - בני ציון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
19.01.2009
התלבבל

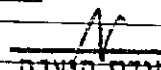
מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "חוף השרון"

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"
תכנית מתאר/מפורטת מס' 4/18/2
בישיבה מס' 2/7 מיום 27/12/08
החלטת הועדה: 
מחנכס הועדה  יושב ראש הועדה 

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' חש/4/18/2
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
7.12.08
מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

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

א. הרקע לתכנון: בית רותם במושב בני ציון קיבל היתר בניה כאשר בקומה א' קיימים חללים. עם הזמן נבנו החללים בהנחה שניתן לממש זכויות בניה.

ב. הליך התכנון: לאחר ישיבה עם הועדה המקומית הוחלט להגיש שינוי ת.ב.ע לתוספת זכויות בניה, לאישור מצב קיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
שפיים 60990

1.1.2009

עמוד 2 מתוך 14

מחוז המרכז

תכנית מס' חש/4/18/2

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית רותם - בני ציון

חש/4/18/2

0.501 דונם

מתן תוקף.

3

מספר מהדורה בשלב

1.1.2009

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.
ללא איחוד וחלוקה

כן
לא

סוג התכנית וחלוקה
האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לעניין
תכנון תלת ממדי

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאות

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חוף השרון

138.075

קואורדינטה - Y

180.325

קואורדינטה - X

מושב בני ציון

חוף השרון

חלק מתחום הרשות

מושב בני ציון

ל"ר

סמטת המרווה

ת.ד. 181

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

1.5.4 כתובות שבהן חלה

התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מגרש	מספרי חלקות בחלקן
8043	מוסדר		92	44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

עמוד 3 מתוך 14

1.5.6
גושים ישנים – ל"ר

1.5.7	מגרשים מתכניות קודמות	מספר מגרש
	מספר תכנית	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערות ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חש/18/2	שינוי	כמפורט בגוף התקנון	4633	31/3/1998
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		
חש/2/10	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	1642	9/7/1970
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		
חש/3/2	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	2430	13/4/1978
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		
חש/2/4	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	2839	30/7/1982
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		

עמוד 4 מתוך 14

1.1.2009

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
שפיים 60990

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קיי"מ	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	אריזה רזונציון	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזרות התכנית	מחייב	ל"ר	022551550	ל"ר	14	-	1.1.2009	אריזה רזונציון	1.1.2009	1. מחרוזת	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	מחייב	1:250	057180945	-	1	1	1.1.2009	אריזה רזונציון	1.1.2009	1. מחרוזת	גורם מאשר	תאריך האישור

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		רותם סיגל רותם גיל	022551550 057180945	ל"ר		סמטת מדרון ת.ד. 181 מיקוד: 60910	09-7460125	054-5681006		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל		רותם סיגל רותם גיל	022551550 057180945	ל"ר	סמטת המדרון ת.ד. 181 מיקוד: 60910	09-7460125	054-5681006		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים		שם פרטי ומשפחה		מנחם בגין 125 ת"א	03-7632222			

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מודד	אוריאל	6451960	34575	רח' הרצל 47 נתניה מיקוד: 42390	09-8627727	054-4215606	09-8331191	ARCP.LUS@MATAV.NET.I.L
מודד	מודד	051074227	561	רח' השיטה 28 כפר נמר מיקוד: 40593	09-8997260	050-5202898	09-8997264	Ns_fellner@bezegini.net

עמוד 5 מתוך 14

1.1.2009

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**

תוספת זכויות בניה ללא שינוי יעוד הקרקע.

2.2 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה שטח עיקרי 200- מ"ר ל-245 מ"ר עפ"י טבלת זכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0.501		-	0.501	דונם	שטח התכנית
	1		-	1	מס' יח"ד	מגורים א'
	245		45	200	מ"ר	מגורים א' (שטח בניה עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים א'

4.1 אזור מגורים א'

4.1.1

הוראות לאזור מגורים א':

תא שטח 1 - יח"ד אחת, מחסן, חניה ומרתף.

4.1.3

הוראות בניה: זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו כמצוין בטבלת זכויות הבניה.

ועפ"י הוראות תכנית מס' חש/18/2 שלא שונו בתכנית זו.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מעב קיים

(מטר)		קווי בנין		מספר קומות		תכנית %	אחוזי בניה כוללים	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש/ מזערי/ מרב' (מ"ר)	חלקה	יעוד
אחורי	עדדי	קדמי	מרחפת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		(L) 25	200			
						שטוח	עיקרי	שטוח	עיקרי									
6	3	5	1	2	35	64.9	לגג 8.5 רעפים לגג 6.5 שטוח	1	325	100	-	(L) 25	200	501	92	מגורים		

(1) במידה ולא בונים מרתף.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית %	אחוזי בניה כוללים	גובה מבנה (מטר)	מס' יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	תא שטח	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת												
6	3	5	1	2	35	72.9	לגג 8.5 רעפים לגג 6.5 שטוח	1	370	100	-	(1) 25	245	501	1	מגורים /א

(1) במידה ולא בונים מרתף.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
חולת השרון
ש"ס 60600

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

חשמל:

6.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

6.2 כתב שיפוי:

יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

6.3 חישוב שטחים:

עפ"י מפת מדידה של המודד אריה פלנר מס' רישוי 561 מתאריך: 20.2.2007

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם על פי חוק.

6.5 חניה

מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

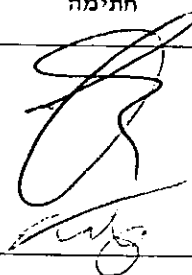
מימוש התכנית – תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

עמוד 8 מתוך 14

1.1.2009

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
שנים 60990

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18.1.09			022551550 057180945	רותם סיגל רותם גיל	יום ומגיש התכנית
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
1.1.09	רוזנצווייג אריה אדריכל בונה ערים רחוב הוצל 47 נתניה	34575	64519660	אריה רוזנצווייג	עורך התכנית
"בני ציון" כפר שיופיו אגודה מקומית בע"מ					מושב

9. 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⁾	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		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	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	

עמוד 10 מתוך 14

1.1.2009

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
שפיים 60990

V		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	V	ייעודי קרקע לפי טבלאות ייעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (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 וחתימות ⁽³⁾	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	איחוד וחלוקה (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	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חש/4/18/2 ששמה: רותם גיל וסיגל – בני ציון (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. מודד – אריה פלנר.
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.

רוזנצוויג אריה
אדריכל בונה ערים
רחוב הנצל 47 נתניה

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: חש/4/18/2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך: 20.2.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

פלנר אריה
מהנדס אזרחי א-24800
מועד מוסמך 561
ת.ד. 3765 כפר נטר 40593
טל. 09-8997264 פקס 09-8997264
חתימה

561
מספר רשיון

פלנר אריה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך: 20.2.2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

09.01.2009

פלנר אריה
מהנדס אזרחי א-24800
מועד מוסמך 561
ת.ד. 3765 כפר נטר 40593
טל. 09-8997264 פקס 09-8997264
חתימה

561
מספר רשיון

אריה פלנר
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך: 20.2.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

561
מספר רשיון

אריה פלנר
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.

עמוד 13 תוך 14

1.1.2009

המקומית לתכנון ולבניה
השרון
09-8997264

11. נספח הליכים סטטוריים

11.1	יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות – ל"ר		
11.2	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 השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
• התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

11.3	עדר 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		