

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 לב השרון
 09-7962205/6/7

תכנית מס' - צש/מק/5/22/14

שם התכנית - קיזר אסף ויערה.

03-7009-0
 פתקבל
 חתימה

מרחב תכנון מקומי **מרחב תכנון מקומי**

מכוח **מחוז**

ו.מקומית "לב השרון"

סוג התכנית **מפורטת**

אישורים

מתן תקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית ועדה מקומית "לב השרון" אישור תכנית מס' 14/22-5/מק/14 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית 18/3/09 במסגרת מס' 9/02/09 מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>	<p>הועדה המקומית</p>
<p>חותמת הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת תבע בסמכות מקומית המשנה את קו הבנין האחורי והצדדי. שינוי
מתכנית צש/ במ/ 0 - 2 / 50.
בגוש 8165 מגרש 51 בניצני עז

1) דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז**תכנית מס' צש/מק / 5 / 22 / 14****1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	צש/מק / 5 / 22 / 14	קייזר יערה ואסף
1.2	שטח התכנית		487 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
	מספר מהדורה		1
	תאריך עדכון		08/09/08
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	ועדה מקומית לב השרון. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		לפי סעיף	סעיף 62א(א) (4) לחוק

1.5	מקום התכנית
------------	--------------------

<p>מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה מערב מזרח - Y 775 / 200, 850 / 200</p> <p>קואורדינאטה דרום צפון - X 690 / 325, 690 / 375</p> <p>מושב ניצני עוז-הרחבה. מ.א. לב השרון</p> <p>כל תחום הרשות</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p> <p>מרחב תכנון "לב השרון" רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p>
--	--

<p>ניצני עוז - ערוגות -</p>	<p>1.5.4 (2) כתובות שבהן חלה התכנית</p> <p>ישוב שכונה רחוב מספר בית</p>
---	---

גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
	51	חלק מהגוש	מוסדר	8165

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.5 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
ל.ר.	8165

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
51	צש/בח/0-2 / 50

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

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/במ/0-2/50	שינוי	שינוי למגורים א	4004	13/2/1992

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		גרה נשרי אדריכלית	גרה נשרי אדריכלית	02/03/08		19		מחייב	תקנון
		גרה נשרי אדריכלית	גרה נשרי אדריכלית	02/03/08		1	1:250 1:2500 1:10000	מחייב	תשריט

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.

a. 1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר	יום בפועל
		050-6676223		ת.ד. 218 משמרת 40695			025485178		קייזר אסף		
		052-6634990					025654641		קייזר יערה		

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
				דרך מנחם בגין 125 תל-אביב	מ.מ.י.					
		050-6676223		ת.ד. 218 משמרת 40695			025485178	קייור אסף		חוכר
		052-6634990					025654641	קייור יערה		

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	מקצוע/ תואר	אדריכל
nonishry@netvision.net.il	09-7962112	054-8077860	09-7961994	מצודה 87 חל-מונד		38481	57197584	נגה נשרי		
	09-7996748	0522650723	09-7990140	טייבה המשולש		894		חוסם מחמד מסרוה הנדסה-מידדות	מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	ל.ר

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

מטרת התכנית – *שינוי קווי בנין מתכנית צש/במ/0-2/50.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :**קביעת הוראות בניה:**

א. שינוי בקו בנין אחורי (מערבי) מ- 10.00 ל- 7.0 מ' וקו בנין צידי (צפוני) מ- 4.0 מ' ל- 2.70 מ' לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
			-	0.487	דונם	שטח התכנית -
		1	-	1	מס' יח"ד	מגורים א
		200	-	200	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 היעוד – מגורים א'****4.1.1 שימושים – מגורים**

ע"פ תכנית צש/ במ/ 0-2 / 50 וכן על פי ההוראות המפורטות בלוח האיזורים	א.הוראות עיצוב אדריכלי
--	------------------------------

עפ"י תכנית כוללת למיתחם בתאום עם הרשות המקומית. וכן ע"פ תכנית צש/ במ/ 0-2 / 50	ב.הוראות פיתוח
---	-------------------

טבלת זכויות והוראות בניה-מעב קיים

5.

מספר קומות	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
10	קדמי ימני שמאלי אחורי מורחי צפוני דרומי מורחי	1	2	2 קומות אך לא יותר מ- 8.5 מ' מקרקע טיבעית ועד שיא גג הרעפים.	-	1	ע"פ הבינוי המופיע בתשריט צש/ במ/ 0-0/ 2-0/ 50	200 מ"ר	25 מ"ר	כמוסומן בתשריט	51	מגורים א

טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע

5.1

מספר קומות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית השטח (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	ימני	צפוני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת				מעל
מזרחי	אחורי	דרומי	שמאלי	צפוני	ימני	קדמי	מערבי	דרומי	שמאלי	מזרחי	אחורי	מערבי	דרומי	שמאלי	מזרחי	אחורי	
7	6	2.7	5	1	2	2 קומות אך לא יותר מ-8.5 מ'	-	1	ע"פ הביטוי המופיע בתשריט צש/ במ /0-50/2	200 מ"ר+25 מ"ר שירות	מרתפים בהתאם להוראות צש/ במ/ 50/2-0	שרות	שרות	200 מ"ר	487	101	מגורים א מיוחד

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר- ע"פ תכנית צש/במ/0-2/50****6.2 תנאים להגשת בקשה להיתר: ע"פ תכנית צש/במ/0-2/50****6.3 מרתפים- עפ"י תכנית מרתפים****6.4 הריסת מבנים-**

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסה כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

6.5 - חניה

מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה:
התקנת מקומות חניה 1983. הכניסות לרכב פרטי יוצמדו לכל שני מגרשים

6.6 - היטל השבחה.

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

6.7 - הוצאות עריכה-

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.

6.8 - שיפוי

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

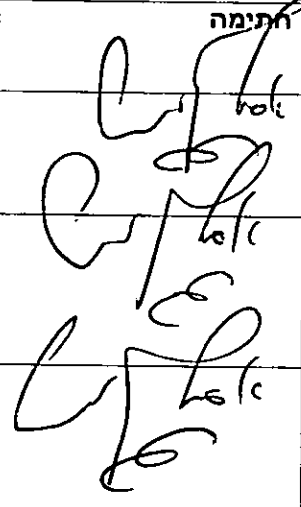
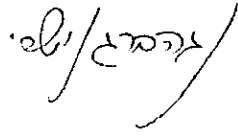
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע-מייד**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התכנית-מייד

.8 חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
			025485178	קיזר אסף	מגיש התכנית	
			025654641	קיזר יערה		
			025485178	קיזר אסף	זים בפועל (אם רלבנטי)	
			025654641	קיזר יערה		
				025485178	קיזר אסף	בעלי עניין בקרקע חוכרים:
				025654641	קיזר יערה	
		מ.מ.י.			בעלים:	
			5719758	אדריכלית נגה נשרי	עורך התכנית	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
(ii) כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		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		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית הצ/מק/5/22/14	✓	
	1.1	שם התוכנית : קייזר אסף ויערה	✓	
		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)	✓	

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	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 וכ"ו? אם כן, פרט: ____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	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 וחותמת ⁽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 ואיוון - 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	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/מק/5/22/14 ששמה: קייזר יערה ואסף (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 ידי/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 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, ההתיימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר


נגה נישרי

תאריך

05/05/07

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הצ/ מק/ 5 /22 /14

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19.9.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מ. ח. מ. ד. י. ד. ו. ת.
 מס. א. ר. ה. ה. ח. ו. ס. א. מ.
 מהנדס ומודד מוסמך
 חתימה 894 טייבה
 052-2650723, 09-7990140
 תאריך 26.02.07~~

894 מספר רשיון
מ/א/ר/ב/א/ס/א/ס 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 התכנון המאשר	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- לא רלוונטי		
התוכנית נקבעה לא טעונה אישור	תאריך החלטה	החלטה אישור התוכנית
		התוכנית/דחיית