

4517515

עמוד השער של הוראות התוכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
2009 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
נתקבל
תיק מס':

1965 - התשכ"ה - חוק התכנון והבניה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/מק/18/86

שינוי קווי בנין לבריכת שחייה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
36 08 7009
נתקבל

המרכז

מחוז

דרום השרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
09 08 7009
נתקבל

ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון

אישור תכנית מס' שד/מק/18/86

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 200908 ביום 22.6.09

מתנדס הועדה

יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

שינוי הוראות תכנית שד/1000/ב' כדי לאפשר בניית בריכת שחיה פרטית במגרש 114

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכזתוכנית מס' שד/מק/18/86**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קווי בנין לבריכת שחיה	שם התוכנית	1.1
510 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
• מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורות	1.3
5	מספר מהדורה	
17/06/2009	תאריך עדכון	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
62 א(א) סעיף קטן 7+4	היתרים או הרשאות	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינטה X 194,783
קואורדינטה Y 675,063

1.5.2 תיאור מקום בנה ביתך בנים ממשיכים, מזרח נווה ימין

1.5.3 רשות מקומית מועצה אזורית דרום השרון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נווה ימין

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9129	• מוסדר	• חלק מהגוש		115

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים מספר גוש

מספר גוש	מספר גוש ישן
9129	8547

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12/86/שד	114

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
12/86/שד	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית שד/12/86 ושד/0001/ב ממשיכות לחול.	4784	15/07/1999
שד/1000/ב'	• שינוי		4784	15/07/1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אד' ירי גולדנברג	10/06/2008		17			• מחייב	הוראות התוכנית
		אד' ירי גולדנברג	10/06/2008	1			1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
		אד' ירי גולדנברג	10/06/2008	1			1:250	• מחייב	נספח בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				050-8507707	רח' הפיקוס 138, נווה נמין 44920	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		033892282	מר גולני מילכל		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632222		03-7632132	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה תל אביב 67012	מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל					בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעל מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ricu@bezeqint.net	09-8911723		09-8991754	ת.ד. 824 אבן יהודה כפר ברק	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	07853	042594911	ירי גולדנברג	ריאד עאסי	עורך ראשי
	03-9021104		03-9021104			884				מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

לאפשר בניית בריכת שחיה פרטית במגרש 114.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- להקטין את גודל המגרש המינימאלי המותר לבניית בריכת שחיה פרטית מ- 800 מ"ר ל- 510 מ"ר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
- שינוי קו בנין דרומי לבריכת שחיה מ- 5 מ' ל- 1 מ'
- קביעת שינוי מרחק בין קו בניין אחורי לבריכה מ- 4 מ' ל- 0 מ'. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
- שינוי שטח הבריכה ל- 44 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתיכנון מפורט	למימוש			
				510	שטח התוכנית – דונם
			-	1	מגורים – מספר יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	114	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית שד/12/68. הוראות להקמת בריכת שחיה פרטית בהתאם לתכנית שד/1000/ב' למעט השינויים המפורטים בסעיף 2.2 (עיקרי הוראות התכנית).
4.1.2	הוראות
א.	למגורים
ב.	לברכת שחיה
	בהתאם להוראות תכנית שד/12/68. שטח מינימלי של מגרש שיהיה 510 מ"ר וקווי בנין - קווי בנין למזרח 3 מ', לדרום - 1 מ' והמרווח בין הברכה לבית המגורים כמסומן בתשריט נספח הבינוי. שטח הברכה לא יעלה על 44 מ"ר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ

אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/ קילום רעור)	גובה מבנה (מטר)	מעל הקובעת	מספר קומות	מספר קומות לכניסה הקובעת	קידומי קידום	קידום בנין (מטר)	צידד- שטח	צידד- שטח	שטח בניה במ"ר/ה (%) (מתוקנת המינרל)		שטח בניה במ"ר/ה (%) (מתוקנת הבנייה)		נדרש מגדל מגדל מגדל (מ"ר)	מס' תח שטח	זעור	
												שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה				
1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
1. בהתאם לתכנית שד/1000/ב 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור לשכת הבריאות, נפת פתח תקוה, לענין מערכת הבריאות המתוכננת.	
6.2 היטל השבחה	
ישולם עפ"י חוק.	
6.3	
שאר קווי הבנין יהיו עפ"י הת.ב.ע. המאושרת שד/12/86	
6.4 בניה משמרת מים	
בניה משמרת מים - תובטח תכסית פנויה של 15% משטח המגרש, לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.	
6.5 הריסה	
מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם הוצא להם היתר עד תום תקופה זו.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לא רלוונטי
7.2 מימוש התוכנית		

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>מיכל</i>		033892282	מרגולין מיכל	מגיש התוכנית
				מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
	<i>ירי גולדנברג</i>		042594911	ירי גולדנברג	עורך התכנית

ירי גולדנברג
 אדריכלות ותכנון ערי
 ת.ד. 824 אבן יהודה 500
 טל. 09-8991754 פקס 1723
 22/4/09

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית דרום השרון

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 בניהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
V		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/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת 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	

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

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")?		הוראות התוכנית
V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
V	האם קיימים נספחי בינוי?		
V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	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 וחומת ⁽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	

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

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

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

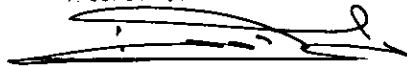
14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ירי גולדנברג (שם), מס' תעודת זהות 042594911 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/מק/86/18 ששמה מגורים בפינת רחובות הרצוג ורמז בצפון קדימה (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 07853.
 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. _____
- ג. _____
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.

ירי גולדנברג

אדריכלות ותכנון ערים
ת.ד. 824 אבן יהודה 40500
טל. 09-8991754 פקס. 09-8911723



22.4.2009

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 18/86/מק/הצ

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
 בתאריך 07/01/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<u>ריאד עאסי</u>	<u>884</u>	<u>חתימה</u>
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

(בעת עדכון המדידה)

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

<u>חתימה</u>	<u>מספר רשיון</u>	<u>שם המודד המוסמך</u>
--------------	-------------------	------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

<u>חתימה</u>	<u>מספר רשיון</u>	<u>שם המודד המוסמך</u>
--------------	-------------------	------------------------

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
	לא רלוונטי		

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 המאשר	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.			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית