

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965		מס' תכנית מחוז מרכז
הוראות התכנית		31.03.2009 נתקבל
תכנית מס' שד/43/594		תיק מס':

תוספת זכויות בניה - גן חיים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
מחוז מרכז, ת"א 4
נתקבל

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

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תכנית מס' שד/43/594... הומלצה
להפקדה בשיבה מס' 2009...
מיום 2.2.09...
יחשב ראש הועדה
מחשבת הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' שד/43/594
חתכנית מאושרת מכת
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 2.2.09
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הגדלת שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות במגרש לבעלי מקצוע אשר במושב "גן - חיים".

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' שד/594/43

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית תוספת זכויות בניה
1.2	שטח התכנית 1.075 דונם
1.3	מהדורות שלב
	מילוי תנאים להפקדה
	מהדורה חמישית
	1.12.08
	מספר מהדורה
	תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית
	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה
	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	ועדה מחוזית
	אופי התכנית
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
1.5	מקום התכנית מושב "גן-חיים"
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
	דרום השרון
	קואורדינטה מערב מזרח - Y
	קואורדינטה דרום צפון - X
	678/125
	191/700
1.5.2	תאור מקום מגרש מגורים בחזית דרך מס' 2 בגן חיים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית: מ.א. דרום השרון בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

מושב "גן-חיים" 44910

רח' הרימון
13

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7620	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
6/594/שד	304

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 מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/594/שד	שינוי		3459	14.6.87
משמ/125(שד)	שינוי		3835	17.01.91

1.7 מטמני התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		19		22.1.07	אמנון דורון	אמנון דורון	22.1.07
תשריט	מחייב	1:250		1	22.1.07	דקלה דורון	אמנון דורון	22.1.07

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מניש התכנית	רוז הורבמן	052599081		ר"ח הרימון 13, גן תלים 44910		03-6442640	054-4555827	03-6442640	

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
								ל"ר		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
davida@mml.gov.il	03-7632279		03-7632280	דרך מנחם בגין 125, תל-אביב					מנהל מקרקעי ישראל	

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	מודד
amnondonorarch@bezeqint.net	09-834416	052-2566158	09-8337355	שער העמק 4, נתניה 42292	ל"ר	005822	003228327	אמנון דורון	אדריכל ובונה ערים	אדריכל
mhmed@bezeqint.net	09-7996748	052-2650723	09-7990140	טייבה במשולש 40400		894	027585728	חוסאם מסארה	מודד מוסמד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"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

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש 304 בגוש 7620 בגן חיים, לפי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה לבית מגורים קיים, כדלהלן:-

- א. הגדלת שטחים עיקריים ב - 93.15 מ"ר.
ב. הגדלת שטחי שרות ב - 36.90 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			1.075 דונם	שטח התכנית - דונם
	1	לי"ר	1	מגורים - מספר יח"ד
מאושר: 200 מ"ר + 6% הקלה סה"כ 264.50 מ"ר - עיקרי ושטחי שרות	264.5 מ"ר	93.15 מ"ר	357.65 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	-----	36.90 מ"ר	36.90 מ"ר	מגורים (שטחי שרות) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	304		
	כפוף להוראות שד/6/594 למעט הרשום במטרות התכנית.	304	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'

רשמו
מספר
סעיף.

שימושים

רשמו
מספר
סעיף.

הכל על פי הוראות תכנית שד/594/6

רשמו
אבגוד.

הוראות

רשמו
מספר
סעיף.

1. כל הוראות הבניה על פי הוראות התכנית שד/594/6.

רשמו
אבגוד.

2. זכויות הבניה על פי הוראות תכנית זו.

6. הוראות נוספות

- 6.1 היטל השבחה:
- 6.1.1 היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית עפ"י החוק.
- 6.2 תנאים למתן היתר בניה:
- 6.2.1 הכל על פי הוראות תכנית שד/594/6
- 6.2.2 מבנים להריסה: מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר עד תום תקופה זו.
- 6.3 הוראות לאזור רגישות א':
- 6.3.1 יש להותיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי – בהתאם לסעיף 23.3.1 בהוראות תמ"א 4/ב/34.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**


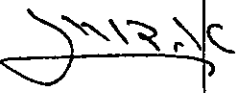
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
הגשה	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.1.04			052599081	הוכמן רו	מגיש התכנית
				לייר	זום בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
1.1.09			003228327	אמנון דורון - אדריכל ובונה ערים	עורך התכנית

אין כני התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאי שזו תהיה מקוממת עם רשויות התכנון המוסמכות. החיבתו הינה לצרכי תכנון מקבלי אין זה משים הסכמה לממוש התכנית על-ידי תוים או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא דיקצה השטח וניתם עמנו הסכם מתאים בנינו יא. הליפתו זו באר במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חזרה ועפ"י כל יו. למען הסר ספק, הליפתו זו אינה נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין - ש"י בתכנית, אין בהתחייבות על התכנית הכרה או הליפתו הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו כפי שפרטו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ונאו על כל זכות אחרת רעומדת לנו מהה הסכם כמפורט ועפ"י כל דיו. שרי החיבתנו ניתנה אך ורק כהודעה מכתב תכנונית, והיא תקפה ל-30 הודעים מתאריך החיבתו. תאריך: _____

8.2 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
לי"ר		ועדה מקומית
לי"ר		ועדה מחוזית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית תצורף כנספח 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			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

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 אינה חלה.	ולקחשי"פ	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחוי"ף	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		ל"ר

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

9.1.4 ערר על התכנית			
שם ועדת הערר	ל"ר	אישור ועדת הערר התכנית אושרה ע"י ועדת הערר ל"ר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			ל"ר
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			ל"ר
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			ל"ר

רשימת תיוג – טופס נלווה 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
*		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
*		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?		
*		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
*		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
*		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
*		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	*	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	*	שם התוכנית	1.1	
	*	מחוז		
	*	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	*	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	*	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	*	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנכס כלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	*	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	*	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	*	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	*	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	*	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	*	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	*	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	*	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	*	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	*	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	*	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוטות וכדומה)	*	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	*	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	*	
	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)	*	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	*	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	*	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אמנון דורון (שם), מספר זהות 003228327,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' שד/43/594 ששמה תוספת זכויות בניה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 05822.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ל"ר
 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.

12.12.09
 חתימת המצהיר

1.1.09
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

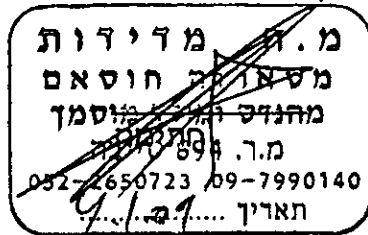
_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: שד/43/594
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21.12.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



894
מספר רשיון

מסארווה חוסם
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.