

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 לב השרון
 09-7962205/677
 17-1009
 חתימה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מפורטת צש/מק/9-21/28א'

עין שריד

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי – לב השרון
 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית

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

א. **הרקע לתכנון:** תכנית זו משנה את צורת השצ"פ ללא שינוי סה"כ שטחים בכל יעוד קרקע ע"מ לאפשר כניסת כלי רכב לחניה למגרשים העורפיים במגרשים, וכן כניסת כל רכב לחניה לחלקה 260.

ב. **הליך התכנון:**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עין שריד		1.1 שם התכנית
צש/מק/9-21/8/א	מספר התכנית	ומספר התכנית
1.613 דונם.		1.2 שטח התכנית
מתן תוקף.	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
3.6.2009	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת.	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת כל בעלי הקרקע עפ"י סעיף 62 א(א) 1 לחוק התכנון והבניה. כן	סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
לא	מוסד התכנון מוסמך להפקיד את התכנית	
ועדה מקומית.		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	
		1.5 מקום התכנית
לב השרון 686.800	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – Y	1.5.1 נתונים כלליים
193.800	קואורדינטה דרום צפון – X	
לב השרון	רשות מקומית	1.5.2 תאור מקום
		1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
עין שריד	ישוב רחוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
		1.5.5 גושים וחלקות בתכנית
מגושים	מספר גוש	סוג גוש
ח.חלקה	7818	מוסדר
22,26,30,32		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – ל"ד

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות שלא נרשמו כחלקות

מספר התכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
צש/9-21/28	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	5582	25.9.2006
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששונו.		
צש/0-2/0 מתאר לב השרון	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	3769	27.5.1990
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששונו.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מקומית	אריה רוזנצווייג	3.6.2009	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו.מקומית	אריה רוזנצווייג	3.6.2009	1	-	1:1000	מחייב	תשריט
	ו.מקומית	אריה פלגר	3.6.2009	1	-	1:500	מחייב	ניסוח בינוי מחייב

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.

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

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מ"ר	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מקצוע / תואר
מגיש התכנית	החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון	ת.ד. - 137 ד.ג. תל מונד		ת.ד. - 137 תל מונד	09-7964282		09-7962208	-

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מ"ר	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מקצוע / תואר
יזם בפועל	החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון	ת.ד. - 137 ד.ג. תל מונד		ת.ד. - 137 תל מונד	09-7964282		09-7962208	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלי עניין בקרקע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מ"ר	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מקצוע / תואר
מ.מ.י	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	מנחם בגין 125 תל אביב 67012	03-7632222			-

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

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'.	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מ"ר	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מקצוע / תואר
עורך ראשי	אדריכל בונה ערים	6451960	34575	רח' הרצל 47 נתניה	09-8627727	054-4215606	09-8331191	אדריכל בונה ערים
מודד	מודד מוסמך		507	רח' זרובבל 36 רעננה - 47225	03-5403956	050-269176	03-5495636	מודד מוסמך
פיתוח	מהנדס	051074227	561	ת.ד. 3765 כפר נטר	09-8997260	050-5202898	09-8997264	מהנדס

עמוד 5 מתוך 14

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 שהתקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי סה"כ שטחים בכל יעוד קרקע.
2. שינוי מיקום זכות מעבר לפי סעיף 62 (א) א (1).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי סה"כ שטחים בכל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62 (א) א 1 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 שינוי מיקום זכות המעבר עפ"י סעיף 62 (א) א 1 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1.613		-	1.613	דונם	שטח התכנית
	1.269		-	1.269	דונם	מגורים א מיוחד
	0.344		-	0.344	דונם	שצ"פ

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	ייעוד
	א 1	שצ"פ
	א 2	שצ"פ
ב2, א2	2	מגורים א
ב3, א3	3	מגורים א

4. ייעודי קרקע ושימושים**4.1 הוראות למגורים א'**

- 4.1.1 **שימושים:** תא שטח 2, 3- מגורים א' – 2 יח"ד בכל תא שטח, חניה, ממ"ד ומחסן.
- 4.1.2 **הוראות בניה:** זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו עפ"י תכנית צש/9-28/21.

4.2 הוראות לשצ"פ

- 4.2.1 תינתן זכות מעבר לרכב בשצ"פ לטובת המגרשים הגובלים.
- 4.2.1 בתא שטח א1 - תינתן זכות מעבר למגרשים א2, ב2, ולחלקה 260.
- 4.2.2 בתא שטח א2 - תינתן זכות מעבר למגרש ב3, ו-א3.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – עפ"י צש/9-28/21

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

עפ"י תכנית צש/9-28/21.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל בהתאם להוראות החוק.

6.3 הוראות נציבות המים – ל"ר**6.4 חניה**

א. מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.

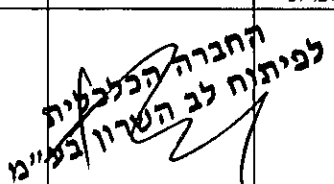

6.4.1 **תשתיות** - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.

6.5 עיצוב אדריכלי

הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם לתכנית בניוי מאושרת, בהתאם לתכנית צש/9-28/21.

6.6 אתר עתיקות מוכרז – ל"ר**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית – תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.**

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ		החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון	יזם ומגיש התכנית
		החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ		החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
		34575	6451960	אריה רוזנצווייג	עורך התכנית

10.3 הוראות בנושא חשמל**חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.0 מ' מציר הקו	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
35.0 מ' מציר הקו	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
3.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל

10.9 חלוקה ורישום

א. טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט, איחוד וחלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	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/ מנהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		i
	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 תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
V	ייעודי קרקע לפי טבלאות ייעודי 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 וחותמת ⁽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	

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

- אני החתום מטה רוזנצוייג אריה (שם), מסי' תעודת זהות: 6451960 מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מסי' צש/9-28/21-א ששמה עין שריד (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון 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. אלקלעי טל – מודד מוסמך - מדידה.
 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.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: צש/9-28/21-א'

(בעת המדידה המקורית)

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

	<u>507</u>	<u>אלקלעי טל</u>
<u>חתימה</u>	מספר רישיון	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.

	<u>507</u>	<u>אלקלעי טל</u>
<u>חתימה</u>	מספר רישיון	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.

	<u>507</u>	<u>אלקלעי טל</u>
<u>חתימה</u>	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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות – ל"ר			
יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	תאריך האישור	
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		<input type="checkbox"/>
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		<input type="checkbox"/>
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		<input type="checkbox"/>

ערר 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
