

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	משרד הפנים מחוז מרכז
	9. 12. 2008 נתקבל
תוכנית מס' שד/מק/60/28	

שם תוכנית: שינוי בקווי <b>הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון"</b>	
מחוז: <b>המרכז</b>	מרחב תכנון מקומי : <b>ועדה מקומית לתכנון ולבניה דרום השרון</b>
סוג תוכנית: <b>מפורטת</b>	<b>9 11 2009</b>
<b>נתקבל</b>	
<b>אישורים</b>	

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון          אישור תכנית מס' שד/מק/60/28          הועדה המקימית החליטה לאשר את התכנית          יום 2.09.08          יו"ר הועדה</p>	<p>מוטי דלגין – יו"ר הועדה          – מהנדס הועדה</p>
---	---

	<p>ד"ר שוקי אמראני – הממונה על המחוז          יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תבי"ע מס, שד/מק/60/28 בסמכות וועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון המסדירה את קווי הבנין הצדדים לבנין מגורים קיים. ע"פ הקיים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>שינוי בקווי בנין</p> <p>שד/מק/60/28</p> <p>1484 מ"ר</p> <p>• אישור הפקדה</p> <p>4</p> <p>8/11/09</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 4</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>1484 מ"ר</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>1</sup> בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	--	--	---

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 18

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
		קואורדינטה X	142.825
		קואורדינטה Y	171.000
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	חלקה 105 מושב נווה - ירק גוש : 6821
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	דרום השרון
		• חלק מתחום הרשות	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	מושב נווה - ירק נווה - ירק 49945 נווה - ירק 165

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6821	• מוסדר	• חלק מהגוש	105	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
6821	7520

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/ 100	105

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משמ/100	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שד/60 / 1 שד/60 / 1 ומשמ/100 ממשיכות לחול.	3527 3494	01/03/88 28/10/84
שד/60 / 1				
שד/60 / 1 א				

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
26/04/09		מרעי ע. אלחפז	26/04/09	1	18		מחייב	הוראות התוכנית
26/04/09		מרעי ע. אלחפז	26/04/09	1		1 : 250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6821/105			0-525403390	0525403390	נווה ירק 105		דרום השרון		064028343		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0525403390		נווה- ירק 105		דרום השרון	064028343	מינהל למקרקעי ישראל		חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	7	050734715 5	057347155 0522650723	קלנסאוור 25410 טייבה המשולש		דרום השרון	116406 894	מרעי עבד אלחפיו	אדריכל מהכנן ערים	עורך ראשי
		052265072 3				טייבה המשולש		חוסם מסארוואה	מודד	מודד

**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**

שינוי בקווי בנין

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי בקוי הבנין צדדי נקודתי למבנה מגורים (B) מ-4.0 מ'—0.50 מ'—1.00 מ' מ'.
2. שינוי קו בנין צדדי נקודתי למחסן חומרי חקלאות (C) מ-4.0 מ' ל-1.45 מ'.
3. שינוי קו בנין קדמי למחסן חומרי חקלאות (C) מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'.
4. שנוי בנין צדדי למחסן חקלאי טרומי (D) מ-4.0 מ' ל-2.79 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1469

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	450			450	מ"ר	מגורים
	3			3	מס' יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	001	

בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

	<b>שם ייעוד: מגורים</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	א. על פי תכניות תקפות -	
		ב.
		ג.
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	א. על פי תכניות תקפות	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מגורים בנחלה א	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים						מגורים בנחלה א										
			מעל לכניסה הקובעת		מנוחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)											
		עיקרי		שרות					תכסי ת (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטי)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד		
								מנוחת לכניס הקובע ת					מנוחת לכניס הקובע ת		ציד- שמאלי- ציד- ימני			קדמי	
001	1484	לא רלוונטי							3						א 5 לפי תשרי	א 4 לפי תשרי	א 4 לפי תשרי	א 5 לפי תשרי	

\* קווי הבנין המפורטים בסעיף 2 בתכנית זו.

**6. הוראות נוספות**

6.1. היטל השבחה יגבה על פי החוק .

6.2. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו . .

6.3. כל יתר המבנים הקיימים והמתוכננים הן תוספת למבנה קיים יהיו בקווי בנין המותר על פי התכניות המאושרות .


**7. ביצוע התוכנית**

7.1. שלבי ביצוע : ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו / 5 שנים מיום אישורה .

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.04.09		דרום השרון	64028343	לוי שמעון	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
24.04.09		מתכנן אדריכל ערים	029945680	מרעי עבד אלחפז	עורך התכנית

**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
לא		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
לא		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		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)
	כן	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
לא		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירות התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
לא		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	כן	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	כן	שם התוכנית	1.1	
	כן	מחוז		
	כן	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	כן	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	כן	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	כן	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד 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")?	כן	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		לא
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		לא
	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)		לא
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "חנזיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "חנזיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה מרעי עבד אל חפז \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות 29945680 \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' שד/מק/30/60 \_\_\_\_\_ ששמה שינוי בקווי בנין למבנה מגורים ע"פ תשריט \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מתכנן ערים מספר רשיון 116406 \_\_\_\_\_.
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 שכלווה 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.



חתימת המצהיר

8/11/09

תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : שד/מק/60 / 30

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 24/אפריל/2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~חתימה~~  
**מ.ח. מדידות**  
 19.11.09

חוסם מסארווה 894  
 שם המודד המוסמך מספר רשיון

(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~~  
**מ.ח. מדידות**  
 19.11.09

חוסם מצארווה 894  
 שם המודד המוסמך מספר רשיון

(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 סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			לי"ר

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