

צ"ל  
9/12/09

4017895

תכנית מס' הצ/4-1/307

מבא"ת 2006

מנדק וניתן להפיק / לאשר  
21.9.08  
זלסת הועדה המחוזית / משנה מיום  
16.12.09  
מתכנן המחוז  
ינאריד

מס' תכנית: הצ/4-1/307

שם תכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/4-1/307  
שינוי לתוכניות מתאר הצ/130, הצ/4-1/16, הצ/4-1/200, הצ/4-1/130 ג'

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
2.9.10.2009  
נתקבל  
תיק מס':

מרכז

מחוז

שרונים

ועדה מקומית

שינוי מתאר

סוג התכנית

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
24.11.2009  
נתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 307/1/4/3  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.9.08 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית



תאריך עדכון: 12/10/2009

מחלקת הגביה  
נתקבל 22.10.09

עמוד 1 מתוך 27

**דברי הסבר לתכנית****דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית.**

- 0.1 התוכנית מציעה תוספת יח"ד למגרש בשטח של 860 מ"ר עליו מותר להקים היום 1 יח"ד ובסה"כ 2 יח"ד.
- 0.2 אין מניעה על-פי הוראות ת.מ.מ. 21/3 המאשרת צפיפות של עד 5.0 יח"ד לדונם.
- 0.3 הסביבה כולה מאופיינת בצפיפות של 2-3 יח"ד לדונם.

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## מחוז המרכז

## תכנית מס' הצ/4-1/307

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית תוכנית שינוי מתאר הצ/4-1/16, הצ/130, הצ/4-1/200, הצ/130 ג'.
1.2	שטח התכנית 0.860 דונם.
1.3	מהדורות שלב למתן תוקף לאחר ועדת משנה להתנגדויות.
2 מספר מהדורה	
1.4	סיווג התכנית תאריך עדכון 16.02.06 9.12.08-עדכון אחרון. תכנית מתאר מקומית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה. ועדה מחוזית סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים**  
 מרחב תכנון מקומי "שרונים"  
 קואורדינטה מערב 191-725  
 מזרח - Y  
 קואורדינטה דרום צפון 687-955  
 X -
- 1.5.2 תאור מקום**  
 מרחב תכנון שרונים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**  
 רשות מקומית קדימה-צורן.  
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**  
 ישוב שכונה רחוב מספר בית קדימה-צורן רח' הברושים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן
8036	מוסדר	חלק מהגוש	279	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
הצ/4-1/16	2416

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
ל"ר	

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

<b>1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>				
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20.02.75	2092	תוספת יח"ד	שינוי	הצ/130
26.07.95	4322	תוספת יח"ד, זכויות-בניה ושינוי לקו בנין שינוי הוראות	שינוי	הצ/4-1/16
30.03.89	3643	נכלל בשטחי שרות	שינוי	הצ/4-1/200
29-08-99	4799		כפיפות	הצ/4-1/100 א
10.07.03	5205		שינוי	הצ/4-1/130 ג'
11.02.87			כפיפות	הצ/4-1/א'
19.06.05	5406		כפיפות	הצ/מק/4-1/130 ז'

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

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

**1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		• התוספת אינה חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

**1.6.4 ערר על התכנית**

תאריך האישור	אישור ועדת הערר	שם ועדת הערר
ל"ר	ל"ר	ועדת ערר מחמית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.
"	"	ועדת משנה לעררים של הוועדה המחמית.
"	"	ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

<b>1.7 מסמכי התכנית</b>										
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	מסמך
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	אדריכל אסבאן שמעון Ms.c מ.ר. 86889 4712	פברואר 2006	ל"ר	27	ל"ר	מחייב	תקנון
	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	1	ל"ר	1:250,1:2500 1:15,000	מחייב	תשריט
	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	ל"ר	"	1:250	לא מחייב	בינוי מנחה (כחלק מהתשריט)

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 התכנית										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			09- 8990018	ת.ד. 92 ת"א קדימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		333457	יהורם נתמון		

1.8.1.1 זים בפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			09- 8990018	ת.ד. 92 ת"א קדימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		333457	יהורם נתמון		/

1.8.2 בעלי עניין בקרקע --										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			09- 8990018	ת.ד. 92 ת"א קדימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		333457	יהורם נתמון	יהורם נתמון אלינור לינדה נתמון	
							1427135			בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכד' - לא רלבנטי										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
	09-7962059		09-7967258	הדקל 54 תל-מונד מיקוד: 40600		4712-ו-86889	5197788	שמעון אסבאן	אדריכל Ms.c	אדריכל
	09-8624674		09-8828151	רח' תל-חי 6 נתניה	לור ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ מס' תאגיד 512063348	700	056499239	ירון לזר	מחדד מוסמך וקרטוגרף	מחדד



<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>
--------------------------

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

הגדרת מונח	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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

תוספת יח"ד + זכויות בניה + שינוי לקו-בנין צד + הנחיות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת יח"ד ובסה"כ מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

ג. שינוי לקו-בנין צד מ-4.0 מ' ל-3.0 מ'.

ד. הנחיות בינוי.

ה. הקטנת גודל חלקה 279 לטובת בעלי חלקה 277 בגוש 8036 הגובלת בשטח התוכנית ובסה"כ שטח של כ-1.0 מ"ר העובר מחלקה 279 לחלקה 277.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.860	שטח התכנית - דונם
	1	2	מגורים - מספר יח"ד
	120	360	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

**2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	רשמו הוראה להכפפה.	רשמו הוראה להכפפה.	רשמו הוראה להכפפה.
מגורים א'	279	בהתאם להוראות תוכנית זו.	בהתאם להוראות תוכנית זו.	בהתאם להוראות תוכנית זו.

<b>3. שימושים והוראות ליעודי קרקע</b>
---------------------------------------

<b>3.1 יעוד: מגורים א'</b>
<b>3.1.2 הוראות</b>

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>א. עיצוב אדריכלי</b>               | <b>בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</b>   |
| <b>ב. הוראות פיתוח+ הוראות כלליות</b> | <p><b>א.</b> כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p><b>ב.</b> כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שייהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.</p> <p><b>מיקום הפילרים ופחי האשפה ושטחם יהיו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית.</b></p> <p><b>ג.</b> כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות ההוצאות על תוכניות מדידה, תכנון אדריכלי ותכנון התשתיות למיניהן.</p> <p><b>ד.</b> הזמים מתחייבים לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין תביעות הפיזיויים, לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, שתוגשנה נגדה, באם תוגשנה כאלה.</p> |

## 4. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר קומות	מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת	מעל							מתחת	לכניסה לקובעת	לכניסה לקובעת				שטח מעל לכניסה לקובעת
**4	**3	**3	**5	גובה מירבי יהיה 8.5 מ' מגובה עד שיא הגג + 0.00	קומות 2	2.3	2	280 מ"ר	440 מ"ר	מרתף עפ"י הצ/1-4 / 100 א'	40 יח"ד אחת	180 יח"ד אחת	860 ועפ"י תשריט	279	מגורים א'

\*קווי הבניה מתייחסים למבט צפונה.

\*\* קווי הבניה יהיו כפי המצוין בטבלת הזכויות או כמסומן בתשריט.

**5. הוראות נוספות****5.1****תנאים למתן היתר בניה - שימוש בקרקע :**

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיפים להלן:

א. איזור מגורים א'.

מבני מגורים חד משפחתיים או דו-משפחתיים.

**תנאים לבניית מגורים:** על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:  
 א. שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.  
 ב. מס' קומות בבנין – לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין, ( ראה בניית מרתפים ועליות גג להלן).  
 ג. גובה הבנין – הגובה המירבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה).  
 ד. מפלס הכניסה לבנין ( $\pm 0.00$ ) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. מומלץ לא יותר מ-1.2 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש.

במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח – לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת והעדרה – לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.  
 הפרש מפלסי ( $\pm 0.00$ ) בין שתי יח"ד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסכמת הבעלים.

ה. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף (ד) לעיל. הוראות בנית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/ 4-1 / 100א.

ו. שטח הבניה המותר באזור מגורים א' – בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

ז. מרווחי הבניה באזור מגורים א' – בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט, או נקבע בתקנון תכנית אחרת לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.8 מ'.

**עיצוב ארכיטקטוני:**

א. צורת הגג – רעפים/גג שטוח, בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג.  
 בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.  
 ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.  
 ג. מערכת סולרית – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.  
 ד. אנטנות טלוויזיה או לויין – בסמכות הועדה לדרוש

התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.  
 ה. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.  
 ו. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.  
 ז. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.  
 ח. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסגרו מן הרחוב.  
 ט. חניה – מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י בינוי שיאושר בוועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

### **תנאים להגשת בקשה להיתר:**

א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.  
 ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.  
 ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.  
 ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית. ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'  
 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצויינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.  
**מיקום הפילרים ופחי האשפה ושטחם יהיו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית.**  
 התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח

### **פיתוח השטח:**

א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית.  
 גדרות במגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 2.1 מ' לצד השכן, ו-1.4 מ בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 2.1

לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם מהנדס תנועה. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

## 5.2 היטל השבחה - יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.

**5.3 הוראות נציבות המים -**

א. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.

ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני. באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי.

## 5.4 ניקוז ותיעול -

בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח, באישור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון. כל יח"ד תנקז 70% משטח המגרש הפנוי לבורות ניקוז שייקדחו בתחומי המגרש עפ"י הוראות והנחיות תוכנית הבינוי ואשר יהוו תנאי לקבלת טופס 4.

פתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית או עם מערכת הניקוז הטבעית. פתרון הניקוז יוצג בתוכנית בקשה להיתר בניה. תכנון מערכת הניקוז יותאם למגמה שספיקות השיא שתצאנה משטח הבינוי לא תהיינה גבוהות מאלה יצאו ממנו לפני הבינוי.

התכנון יתייחס למגמת נגר עילי כתוצאה מסופה, שתקופת החזרה שלה 50 שנים.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש כדי להקטין עד למינימום את כמויות מי הנגר המגיעות למערכת הניקוז.

עודפי המים מהמגרש יופנו לשטח פתוח אשר ישמש כשטח הצפה וחלחול.

יש להפנות ניקוז משטחים אטומים אל רצועות מגוננות מחלחלות.

<b>5.5</b>	<b>חשמל -</b>	<p>הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים. ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.</p>
------------	---------------	---

<b>5.6</b>	<b>חניה -</b>	<p>מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.</p>
------------	---------------	---

<b>5.7</b>	<b>שטח עתיקות</b>	<p>א. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי הזים ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.          ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
------------	-------------------	--

<b>6.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>6.1</b>	<b>שלבי ביצוע - תוך 5 שנים מיום אישורה של תוכנית זו.</b>	
	<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>
<b>1</b>		<b>תחילת בניה</b>
	<b>התנייה</b>	<b>5 שנים</b>



**7. אישורים וחתימות**

**7.1 אישורים**

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

<b>אישורים למתן תוקף</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>
		<b>שר הפנים</b>

**7.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14-10-09	יהורם נתנזון		333457	יהורם נתנזון	מגיש התכנית
14-10-09	יהורם נתנזון		333457	יהורם נתנזון	זים בפועל
14-10-09 14-10-09	יהורם נתנזון Elinor Linda Natanson		333457 1427135	יהורם נתנזון אלינור לינדה נתנזון	בעלי עניין בקרע
12.10.2009	אדריכל אסבאן שמעון Ms.c	מ.ר. 86889 4712	5197788	אדריכל אסבאן שמעון Ms.c	עורך התכנית

## 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 בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		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	
	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	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	בן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	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	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	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 וחתימת <sup>(3)</sup>	4.1	תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>
	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 <sup>(4)</sup>
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	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".

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה **אסבן שמעון**, מס' תעודת זהות **51977882**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/4-1/307 ששמה תוכנית שינוי מתאר הצ/4-1/307 שינוי לתוכניות מתאר הצ/130, הצ/16, הצ/200, הצ/4-1/130 ג' (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון **86889 ו-4712**.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ירון לזר	מודד מוסמך	מדידה
-------------	------------	-------

ב. \_\_\_\_\_

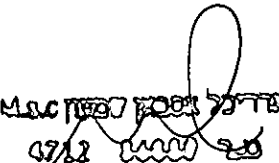
ג. \_\_\_\_\_

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.

  
 אסבן שמעון  
 מס' רשיון 86889 ו-4712

חתימת המצהיר

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_,

מסי' תעודת 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 לגביו 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

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: הצ/4-1/307

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.2.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

700  
מספר רשיון

ירון לזר  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 6/2/2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

700  
מספר רשיון

ירון לזר  
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
			ל"ר

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

**8.0 טבלאות זכויות והוראות בניה – מצב מאושר.**

לוח איזורים מתוך ת.ב.ע. הצ/4-1/16 :

האזור	סימון	שטח מגרש מינמלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי	שטח בניה מותר ברוטו ב-% או במ"ר	שטח בניה מכסימלי לקומה ב-% או במ"ר (תכסית)	שטח מבני עזר במ"ר כולל חניה פרטית במ"ר או ב-%
מגורים א'	כתום	750 מ"ר או כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	240 ליח"ד אחת	180 כולל מבני עזר ליח"ד אחת	40 מ"ר

גובה מכסימלי של בנין	שטח מרתף	מס' יח"ד מגורים למגרש	קווי בנין חזית	צד	אחורי
2 קומות(קוטג') או 8.5 מ' משיא גג משופע ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעי או סופית. במקרים מיוחדים עפ שיקול דעת הועדה	ע"פ תוכנית הצ/4-1/100	1	5.0 מ' או כמסומן בתשריט		6.0

הערות :

1. קו-בנין לסככה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט .
2. מבני עזר יהיה בפרימטר בנין מגורים או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
3. הקמת גדרות תותר רק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית. גובה מכסימלי לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ'. למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמתים לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60.
4. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מקס' מעל פני הריצוף, מיני 1.00 מ'.
5. דרכי גישה פרטית: יהיו ברוחב 2X2.5 וסה"כ 5 מ' דרכן תהיה זכות מעבר(זיקת הנאה) למגרשים העורפיים ולא תותר הקמת גדר לאורך הגבול עד למגרשים העורפיים.

לוח איזורים מתוך ת.ב.ע. הצ/130 :

האזור	סימון	יעוד האזור ושימוש מותר	שטח מגרש מיני במ"ר	מס' קומות או גובה בנין מכס'	מס' דירות (מכס')	% בניה או שטח בניה נטו מכסימלי
מגורים א'	כתום	מגורים	750	1 על הקרקע או על קומת מסד או קוטג'	1	עד 180 מ"ר

קווי בנין לבנין עיקרי	קווי בנין לבניני עזר ומשק			תנאים נוספים לבניני עזר ומרפסות		
	קדמי	צדדי	אחורי	קדמי	צדדי	אחורי
קדמי	צדדי	אחורי	קדמי	צדדי	אחורי	קו בנין קדמי למוסך לרכב פרטי -0- לפי שיקול דעת הועדה המקומית. מרוח בין מגורים לבנין עזר: 3 מ' לפחות. בין בניני עזר: 2 מ' לפחות. בניני עזר ומרפסות עד 30% משטח הבנין נטו. הבלטת מרפסת תותר 20% מקו בנין קדמי ואחורי, 10% מקו-בנין צדי.
כמסומן בתשריט	3	8	15	2	3	או 0 בהסכמת השכנים

הערות ותנאים מיוחדים :

1. תותר הקמת בית דו משפחתי (קיר משותף בגבול המגרש) באם לדעת הועדה המקומית מוצדק הדבר בגלל רוחב בלתי סביר של המגרש. ההיתר יותנה בהגשת בקשה להיתר משותפת.

2. בניני משק עד 30% משטח המגרש בנוסף למגורים ובניני עזר. קווי בנין לפי שיקול הועדה.