

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
28.12.2009
נתקבל
תיכ מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הצ/מק/1-1 / 437

שם תוכנית: תכנית הצ/מק/1-1 / 437
שינוי לתכנית מתאר הצ/122 + הצ/122/6 בסמכות ועדה מקומית

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: "שרונים"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מרחבית שרונים אישור תוכנית מס' (צ/מק/1-1 / 437) הועדה המרחבית החליטה לאשר את התוכנית בשיעור מס' 100% ביום 15/12/09 י"ד הועדה</p>	
<p>הועדה המקומית שרונים התכנית עברה בדיקה תכנונית תאריך מהנדס הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה להסדיר חריגות בניה בקו בניין לכוון מזרח עפ"י הקיים בפועל, במרתף, בפרגולה ובמבנה העיקרי.
התוכנית באה לאפשר להסדיר כניסה חיצונית למרתף מהצד המזרחי של הבית עפ"י הקיים בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הצ/מק/1-437/1 שינוי לתוכנית מתאר הצ/122 ולתכנית מתאר הצ/6/122 באבן יהודה.

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

הצ/מק/1-437/1

מספר התוכנית

1.616 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

ראשונה

מספר מהדורה בשלב

20-07-09

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 4, 62 א(א)

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "שרונים"
- 189400 קואורדינטה X
686000 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום איזור מגורים א' באבן יהודה בשרון.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. אבן יהודה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
אבן יהודה דרומית בני בנימין 28

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8019	• מוסדר	• חלק מהגוש	29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ / 122	29/1
הצ / 122	29/2

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	'מספר תוכנית מאושרת
30/11/1978 09/07/1981 09/07/1981 07/10/1982	2483 2726 2726 2855	תוכנית זו גוברת על תוכניות קודמות בתחום השינוי המבוקש בה. שינוי קווי בניין	שינוי	הצ/122/6 הצ/122/6 א הצ/122/6 ב הצ/122/6 ג
24/11/1977 30/03/1989	2389 2643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות קודמות חלות עליה וכפופה להן.	• כפיפות	הצ/122/1 הצ/1-1/200
17/07/1989 29/08/1999	3681 4799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות קודמות חלות עליה וכפופה להן.	כפיפות	הצ/1-1/100 הצ/1-1/100 א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		קטאוי חוסיני ענבوسی חוסיני	20-07-09	ל"ג	18		• מחייב	הוראות התכנית
		קטאוי חוסיני ענבوسی חוסיני	20-07-09	1	ל"ג	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					בני בנימין 28, אבן יהודה 40500		רשות מקומית		50117767	רוזנצוויג ישעיהו	

זים בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				בני בנימין 28, אבן יהודה 40500		רשות מקומית		50117767	רוזנצוויג ישעיהו	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
				בני בנימין 28, אבן יהודה 40500		רשות מקומית	50117767	רוזנצוויג ישעיהו		• בעלים
							055907182	עשת גל		
							058816323	עשת עליזה		
							058492133	חיים יעקב		
							059089706	חיים נאוה		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
kattawe@017.net.il	09-8910661		09-8996328	בני בנימין 3, אבן יהודה 40500		רשות מקומית	89298	059437277	חוסני עבדסי	אדריכל	• עורך ראשי
midhat@012.net.il	09-7990761		09-7994913	טייבה 40400		מקומית	967		מדרת תלאוי	מורד / מוסמך	• מורד
kattawe@017.net.il	09-8910661		09-8996328	בני בנימין 3, אבן יהודה 40500		מקומית	26246	053695540	חוסני קטאוי	מהנדס	מהנדס יועץ וכ"י

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
מגורים א'	אזור המותר בו לבנות בתי מגורים של שתי קומות -30% לקומה ולא יותר מ-40% ב-2 קומות ברוטו כולל מרפסות.

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**

1- שינוי בקווי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בניה לפי מצב קיים, בחלקה המערבי של חלקה 29, (מגרש 29/2) בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
 א. קו בניין אחורי מ- 6.0 מ' ל- 0.0 עפ"י הקיים למרתף ולפרגולה.
 ב. קו בניין אחורי נקודתי מ- 6.0 מ' עד 3.18 מ' לק.ק עפ"י הקיים בקטע המרכזי.
 ג. קו בניין אחורי מ- 6.0 מ' עד 5.04 מ' לק.ק עפ"י הקיים בקטע המזרחי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.616 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			0	1.616	מ"ר	מגורים א'
			0	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	29/1	29/1
מגורים א'	29/2	29/2

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	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	יותר להקים בו בתי מגורים דו משפחתיים ומבנה עזר בנפרד או כחלק מהמבנה העיקרי וקומת מרתף.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לפי הוראות תוכנית הצ/122 + תוכנית הצ/6/122 ועל פי המפורט בלוח האיזורים לתוכנית זו

.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע לפי הצ/מק/1-1/437

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות			תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י שמאל	ציד-י ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת				מתחת לבנייה הקובעת	עיקר שירות	עיקר שירות (מ"ר)				
												שירות (מ"ר)			
6	3	3	5	1	2	30%	2	2	לפי הצ/מק/1-1/100 א'	5%	לפי הצ/מק/1-1/122	750	29/1		
המסומן בתשריט: 6 מ' או עפ"י 0.0 מ' למרתף+פרגולה, 3.18 מ' לק"ק, בקטע המרכזי, 5.04 מ' לק"ק, בקטע המזרחי.	3	3	4	1	2	30%	2	2	בקונטור ק"ק. ולא יותר מ- 30%	5%	יותר מ- 40% בשתי קומות ברוטו כולל מרפסות	816	29/2	מגורים א'	

17/08/2009

עמוד 10 מתוך 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי הצ/122 + הצ/100/1-1 + הצ/6/122 + הצ/100/1-1 א

אחורי	צווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		תכנית (%) משטח תא השטח)	צמיחה (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד	
	צווי- שמאלי	צווי- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת				מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
6	3	3	5	1	2	30%	2	2	לפי הצ-100/1-1 א'	5%	750	29/1	מגורים א'
6	3	3	4	1	2	30%	2	2	בקונטור ק.ק. ולא יותר מ-30%	5%	816	29/2	

6. הוראות נוספות**6.1**

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 169(12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות הוצאות מדידה, תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.
- ב. היום/הבעלים מתחייב לשפות את הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים" על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6.2 היטל השבחה

- א. הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים" תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

- 1- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- 2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

6.4 הריסות

המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתכנית, יהרסו על חשבון הבעלים לשביעת רצון המועצה ועפ"י תנאיה.

6.5 נגר עילי**א-פתוח המגרש**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, אפשר ששטחים אלה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול או תעלות חלחול אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהקף הנדרש.

7. ביצוע התוכנית**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך	שם תאגיד / רשות אוו"ת מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
28.8.09	רשות אוו"ת עורד-דין 13326 52521	024622078	רוזנצוויג ישעיהו	
				לוי דב
		50117767	רוזנצוויג ישעיהו	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		50117767 055907182 058816323 058492133 059089706	רוזנצוויג ישעיהו עשת גל עשת עליזה חיים יעקב חיים נאוה	בעלי עניין בקרע
		053695540	קטאוי חוסני	עורד התכנית
		059437277	ענבوسی חוסני	

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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	כן	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
לא		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	כן	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	כן	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	כן	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	כן	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	כן	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	כן	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	כן	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	כן	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	כן	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	כן	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	כן	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת -- "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		לא
		• שמירת מקומות קדושים		לא
• בתי קברות		לא		
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		לא		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	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	לא
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	לא	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	לא	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	לא	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	לא	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	לא	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	לא	

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

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

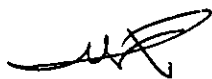
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה קטאוי חוסני __ (שם), מספר זהות _053695540, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/מק/1-1/437 ששמה תכנית שינוי מתאר מקומי מפורטת _ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסת בנין מספר רשיון 24246.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א_ ענבوسی חוסני _ אדריכל ובונה עיר תשריט ותקנון
- 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.



חתימת המצהיר

20-07-09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ענבوسی חוסני _ (שם), מספר זהות 059437277
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' הצ/מק/1-1/437 ששמה תכנית מפורטת מקומית _ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדרכלות ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודב (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 39298__
3. אני השתתפתי בעריכת הנושאים _ תשריט ותקנון _ 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

20-07-09

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הצ/מק/1-1/437

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10-07-08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

967
מספר רשיון

תלאוי מדחת
שם המודד המוסמך