

4018195

מבא"ת 2006

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
שרונים

תכנית מס' הצ/מק/1-1/409

17-05-2010

נתקבל  
מחלקת תכנון

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' - הצ/מק/1-1/409

שם התכנית - תוספת שתי יח"ד במגרש של כתריאל עובדיה  
באבן יהודה.

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
שרונים

11-05-2010

נתקבל  
מחלקת תכנון

מרכז

משרד הפנים

מחוז מרכז

7 = 06, 7010

נתקבל

תיק מס':

מחוז

ו.מקומית שרונים

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תקף	הפקדה
---------	-------

הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' הצ/מק/1-1/409**  
 הועדה המרחבית לתכנון ולבניה שרונים החליטה  
 ביום 10/8/09 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה 411/2  
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית קומית שרונים

התכנית עברה בדיקה והכוננית

סגן נוסף הועדה

תאריך

חותמת הועדה המחוזית

הועדה המחוזית

נספח הליכים סטטוטוריים
------------------------

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

שימו לב!: 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 השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

## דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת תבע בסמכות מקומית המחלקת את המגרש ומאפשרת הגדלת מס' יחידות הדיור משתי יח"ד לארבעה יח"ד ומגדירה הוראות תכנון לחלקה 117 בגוש 7938. בשכונת עין יעקוב ברח' אהבת ציון מס' 39 בישוב אבן יהודה

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מחוז המרכז****תכנית מס' הצ/מק / 1-1 / 409****1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	<b>שם התכנית</b>	הצ/מק/1-1 / 409	תוספת שתי יח"ד במגרש של כתריאל עובדיה באבן יהודה. 1.038'7
1.2	<b>שטח התכנית</b>		
1.3	<b>מהדורות</b>	<b>שלב</b>	מילוי תנאים למתן תוקף
		<b>מספר מהדורה</b>	1
		<b>תאריך עדכון</b>	22/11/09
1.4	<b>סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b>	תכנית מפורטת
		<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	איחוד ו חלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
		<b>סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית</b>	ועדה מקומית שרונים תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		<b>לפי סעיף</b>	סעיף 62א(א) (8) לחוק סעיף 62א(א) (7) לחוק סעיף 62א(א) (9) לחוק סעיף 62א(א) (4) לחוק

<b>1.5</b>	<b>מקום התכנית</b>
------------	--------------------

<b>1.5.1</b>	<b>נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>
		קואורדינאטה מערב מזרח - Y קואורדינאטה דרום צפון - X
		687 / 350 , 687 / 425 188 / 875 , 188 / 950

<b>1.5.2</b>	<b>תיאור מקום</b>	<b>מרחב תכנון "שרונים"</b>
<b>1.5.3</b>	<b>רשויות מקומיות בתכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>
		התייחסות לתחום הרשות
		אבן יהודה מ.מ.אבן יהודה כל תחום הרשות

<b>1.5.4</b>	<b>כתובות שבהן חלה התכנית</b>	<b>ישוב שכונה רחוב מספר בית</b>
		תל מונד עין יעקוב אהבת ציון 39

**1.5.5** גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7938	מוסדר	חלק מהגוש	117	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6** גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
	7789

**1.5.7** מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
117	הצ/122
	הצ/29 / 2
117	הצ/122 / 6
117	הצ/122 / 6ב
117	הצ/1-1 / 32
117	הצ/1-1 / 100א ,
117	הצ/1-1 / 200

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

## 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
הצ/1-1/100א	כפיפות	תכנית מרתפים	4799	29/08/1999
הצ/1-1/200	כפיפות	סככות חניה לרכב פרטי	3643	30/03/1989
הצ/1-1/32	שינוי	שינוי לתכנית המתאר	3297	30/01/1986
הצ/1-1/122/ד6	שינוי	מרתפים	3240	22/08/1985
הצ/122/ג6	כפיפות	בריכות שחיה	2855	07/10/1982
הצ/122/ב6	כפיפות	שינוי קווי בנין	2726	09/07/1981
הצ/122/א6	כפיפות	תיקון לוח אזורים הצ/122	2726	09/07/1981
הצ/122/6	כפיפות	שינוי טבלת אזורים-	-2483	30/11/1978
הצ/122	תכנית המתאר	תכנית המתאר	2389	24/11/1977
הצ/29/2	שינוי		1208	26/08/1965
הצ/29/1	שינוי		1208	26/08/1965
הצ/29	שינוי		1208	26/08/1965

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	תקנון	תשריט	תכנית בינוי
		נגה נשרי אדריכלית	9/01/07		23		מחייב				
		נגה נשרי אדריכלית	9/01/07	1		1:500	מחייב				
		נגה נשרי אדריכלית	9/01/07	1		1:500	לא מחייבת				

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 ענין/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	מקצוע/תואר	יום בפועל
		054-4900272	8997581 - 09	רח' אהבת ציון 39 עין יעקוב אבן יהודה מיקוד 40500	מועצה המקומית-אבן יהודה		519330	כתריאל עובדיה		

## 1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				דרך מנחם בגין 125 תל-אביב	מ.מ.י.					
		054-4900272	09 - 8997581	רח' אהבת ציון 39 עין יעקוב אבן יהודה מיקוד 40500	מועצה המקומית אבן יהודה		519330	כתריאל עובדיה		חוכר



## 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	אדריכל
nonishry@netvision.net.il	09- 7962112	054- 8077860	09- 7961994	מצדה 87 תל-מונד		38481	57197584	גנה נשרי		אדריכל
		0505302808	09- 8828151	רח' תל-חי 6 נתניה	לור מדידות בע"מ	700	056499239	ירון לזר		מוסמך

**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 הדורים.

מונח	הגדרת 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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית** – יצירת מסגרת תכנונית להקמת ארבעה יח"ד דיור בשני מבנים במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית :**

<p>א. חלוקה של חלקה מס' 117 בהסכמת הבעלים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק.</p> <p>ב. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש מינימלי לבניה ע"פ סעיף 62א(א) (7) לחוק.</p> <p>ג. הגדלת מס' יחידות הדיור המותרות לבניה בשטח התכנית מ 2 יח"ד מגורים ל- 4 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים העיקריים, בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62 א(א) (8) לחוק.</p> <p>ד. מתן הקלה של 6% בשטחי הבניה לתכנית שהופקדה לפני אוגוסט 1989 בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א(א) 9 לחוק.</p> <p>ה. המרחק בין מבנה עיקרי אחד למבנה עיקרי שני - 6.0 מ' לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק.</p> <p>ו. שינוי בקו בינין צידי מזרחי מ-3.0 מ' ל-2.60 מ'.</p> <p>שינוי קו בנין צידי מערבי מ-0.0 מ' ל-2.70 מ'.</p> <p>שינוי קו בנין אחורי מ-6.0 מ' ל-5.0 מ'.</p> <p>לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק.</p> <p>ז. תרשם זיקת הנאה למעבר מרחוב אהבת ציון דרך יח"ד 1 ויח"ד 2 (תא שטח A101) ליח"ד 3 וליח"ד 4 תא שטח (B101) במגרש.</p>
--

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סוג נתון כמותי	יחידות	מצב מאושר	שינוי למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		הערות
				למימוש	לתכנון מפורט	
שטח התכנית -	דונם	1038				6% הקלה בשטחי הבניה לתכנית שהופקדה לפני אוגוסט 1989
מגורים א	מס' יח"ד	2	2+	4		
	מ"ר	415.2	-	415.2		
	אחוזים	40%	-	*40%		

\* תותר תוספת של 6% (62.3) בשטחי הבניה לתכנית שהופקדה לפני אוגוסט 1989

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	117,א,117ב	117	מגורים א'

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 היעוד – מגורים א'****4.1.1 שימושים – מגורים**

**א.הוראות עיצוב אדריכלי** בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. ע"פ תכניות הצ/1-1/32 והצ/122 וכן על פי ההוראות שלהלן:

- א. צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו 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 הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית ביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חניה – מיקום מבנה החניה יהיה עפ"י תכנית הבינוי הרצופה בזאת.

**ב.הוראות  
פיתוח**

ע"פ תכניות הצ/1-1/32 והצ/122
------------------------------

וכן על פי ההוראות שלהלן:

**פיתוח השטח:**

א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, גדרות בגבולות המגרשים – 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 בניה לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם מהנדס תנועה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.8 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.

ב. באזור הגישה הפרטית למגרש האחורי לא תותר גדר בין שני המבנים ולשני השכנים תהיה אפשרות זכות מעבר לצמיתות. מרווח מינימאלי בין המבנים חדשים או קיימים יהיה 6 מ' לשטח עיקרי.

ג. קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן בתשריט הבינוי המצורף.  
ד. מבנה עזר יהיה כמסומן בתשריט הבינוי.  
ה. מבנה משק יהיה כמסומן בתשריט.

5.0. טבלת זכויות והוראות בניה-מצב קיים על פי תכניות הצ/1-1/32 והצ/122

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר לדונם (נטו)	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	מרחף עפ"י הצ/1-1/100א	קדמי ימני שמאלי אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
מגורים א	117	750 מ"ר	40%* בשתי קומות ברוטו כולל מרפסות	25 מ"ר	מרחף עפ"י הצ/1-1/100א	40%+25 מ"ר שירות	2	-	2 קומות אך לא יותר מ-8.5 מ' ממפלס קרקע טיבעית ועד לשיא גג הרעפים.	מרחף עפ"י הצ/1-1/100א	3	3	3	כמסומן בתשריט	6	

\* תותר 6% הקלה בשטחי הבניה לתכנית שחופקדה לפני אוגוסט 1989

## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

5.1

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסית (%) משטח תא השטח)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	מתחת לקניסה	מעל לקניסה					מתחת לקניסה	מעל לקניסה					
5	2.7	2.6	5	4	4	35%	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	443.5	מגורים א	
													מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100
5	2.6	2.6	5	4	4	35%	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	594.5	117 ב	
													מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100
						35%	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	מרתף עפ"י הצ/1-1/א/100	1038	117	סה"כ

\* כולל 6% הקלה בשטחי הבניה לתכנית שחופקה לפני אוגוסט 1989

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר- ע"פ תכנית הצ/1-1/32 והצ/122**

על פי טבלת הזכויות המצורפת 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.

ג. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.0 של הבניין (מפלס כניסה).

ד. מפלס הכניסה לבנין ( $\pm 0.00$ ) ייקבע בהתאם לתכנית בינוי המצורפת שתאושר ע"י הועדה המקומית.

במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת והעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.

ה. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

ו. מרווחי הבניה באזור מגורים - המרווח בין מבנה עיקרי אחד לבין מבנה עיקרי שני יהיה 6 מ' אלא אם סומן אחרת בתשריט, או נקבע בתקנון תכנית אחרת לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט חניה קירות ומעקות גננים שגובהם עד 1.8 מ'.

ז. תותר כניסה חיצונית למרתף.

**6.2 תנאים להגשת בקשה להיתר: ע"פ תכנית הצ/1-1/32 והצ/122**

וכן על פי התנאים המפורטים להלן:

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'.

ה. בתכנית יציגו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

**6.3 - מרתפים- עפ"י הצ/1-1/100 א.**

**תותר כניסה חיצונית למרתף.**

**6.4 - הריסות-** לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט.

**6.5 - חניה**

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

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.



**6.6 - היטל השבחה.**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.7 - הוצאות עריכה-**

. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.

**6.8 חלוקה ורישום-**

א. רישום חלוקה- חלוקה ורישום יבוצעו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט החלוקה שאושר.

**6.9 זיקת הנאה למעבר והערת אזהרה.**

השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה מרח' אהבת ציון דרך יח"ד 1 ויח"ד 2 (תא שטח A101) ליח"ד 3 ויח"ד 4 (תא שטח B101).  
ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל לצמיתות

**ותרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין כתנאי להיתר בניה בתא שטח A 101 וכן בתא שטח B101.**

**6.10 תשתיות -**

א. **אספקת מים** - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. **ביוב** - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי.

ג. **ניקוז** - לאור כך שתחום התכנית מצוי באיזור רגישות א לפי תמא 34/ב/4 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תשריט והנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפיתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה. פתרונות הניקוז ייערכו ע"פ עקרונות בנייה למשמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכו') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום. פיתוח השטח יפנה, את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטיבעית באיזור.

יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב

ד. **חשמל** - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע - מידי</b>
------------------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		קבלת היתר לבניה.

<b>7.2 מימוש התכנית - מידי</b>
--------------------------------



**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		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 'פרא-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 <b>הצ/ מק/ 1-1 / 409</b>		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית כתריאל עובדיה	1.1	
	√	מחוז מרכז		
	√	סיווג - בסמכות מקומית בהסכמת בעלים	1.4	
	√	מקום התוכנית - מ.מ. תל מונד	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1)

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

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה נגה נישרי (שם), מספר זהות 57197584, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/מק/1-1/409 ששמה: כתריאל עובדיה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 38481.
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. \_\_\_\_\_
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

תאריך


 נגה נישרי

05/05/07

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הצ/מק/1-1/409

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/1/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

700

מספר רשיון

יהונ 50

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/4/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

700

מספר רשיון

יהונ 50

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.