

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הצ/4-1/326

הגדלת מס' יח"ד במגרש 2396 מ- יח' דיור אחת לשתי יח"ד בחלקה 52 בצפון קדימה

משרד הפנים
מחוז מרכז
16.06.2010
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 326/1/4/326
התכנית מאושרת מלח סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 4.3.10
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת מס' יח"ד במגרש 2396 מ- יח' דיור אחת לשתי יח"ד בחלקה 52 בצפון קדימה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' הצ/4-1-326

1. זיהוי וסיווג התוכנית

16/1-4-16	שינוי לתכנית הצ/130 ולתכנית הצ/4-1-16	הצ/4-1-326	שם התוכנית	1.1
	781 מ"ר		שטח התוכנית	1.2
	• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
	• 1		מספר מהדורה	
	• 07/12/2009		תאריך עדכון	
	• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
	• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
	• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
	• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

קואורדינטה X	191,622
קואורדינטה Y	687,918

1.5.2 תיאור מקום מרכז צפון קדימה בין רח' ביאליק בצפון לרח' הצבר בדרום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קדימה צורן

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קדימה צורן

שכונה רחוב הברוש מספר בית 42

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	• מוסדר	• חלק מהגוש		52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/4-1/16	2396

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/130	• שינוי	תוספת יח"ד אחת והגדלת זכויות הבניה	2092	20/02/1975
הצ/4-1/16	• שינוי		4322	26/07/1995

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אד' ירי גולדנברג.	07/12/2009		20		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אד' ירי גולדנברג.	07/12/2009	1		1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אד' ירי גולדנברג.	07/12/2009	1		1: 500	• מנחה	תשריט נספח בינוי

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 המנחים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				09-7484260	דרך הפרחים 12, שדה ורבורג 44935	רשות מקומית		038589040	רן רפפורט		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			09-7484260	דרך הפרחים 12, שדה ורבורג 44935	רשות מקומית		038589040	רן רפפורט		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			09-7484260	דרך הפרחים 12, שדה ורבורג 44935		038589040	רן רפפורט		• בעלים
						056580405	הלוי אילן		• בעלים
						056143613	קריבצקי גיל		• בעלים
						034172551	רפפורט שירי		• בעלים
						003334323	חיניקין מנושה		• בעלים
						001613744	פלג אברהם		• בעלים
						064470479	פלג לאה		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ricu@bezeqint.net	09-8911723		09-8991754	ת.ד. 824 אבן יהודה		07853	042594911	ירי גולדנברג	אדריכל	• עורך ראשי
	03-9021104		03-9021104	כפר ברנא		884		ריאד עאסי	מהנדס גאודיט ומודד מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית לא רלוונטי

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**

תוספת יח"ד אחת והגדלת זכויות הבניה בתחום מגרש 2396.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת מספר יח"ד המותרות לבניה מאחת לשתי יח"ד במגרש 2396.
2. הגדלת זכויות הבניה למטרות עיקריות מ- 240 מ"ר ל- 380 מ"ר (כלל יח"ד) במגרש 2396
3. קביעת בינוי עקרוני מנחה בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.781	שטח התוכנית – דונם
		2	1	1	מגורים – מספר יח"ד
		380	140	240	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	2396	
שביל	24	

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	יעוד מגורים א'
4.1.1	שימושים
	במגרש 2396- למגורים עבור 2 יח"ד במבנה אחד.
4.1.2	הוראות
	<p>4.1.2.1 תנאים לבניית מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימושים - לא יינתן היתר בניה או שימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות. רשימת תכליות - איזור מגורים א' ישמש לבניית מבנה מגורים דו משפחתי צמוד קרקע. שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). גובה בניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' מגובה 0.00 ± של הבית, כמצוין בתשריט. מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם 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 ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה. הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסכמת הבעלים. בבנין עם מרתף - יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף (6) לעיל. הוראות בנית המרתף יהיו על פי תכנית הצ/4-100/א. שטח המרתף לא יחרוג מהגבולות בפועל של הקומה שמעליו. שטח בניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה הכלול בתקנון. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה הנספח לתוכנית והבינוי העקרוני בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שרות על פי לוח האזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'. <p>4.1.2.2 עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר. בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.

2. גימור המבנים ותומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
3. 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.
4. אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
5. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
6. גדרות - חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
7. תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים.
8. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מין הכביש.
9. סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי. מיקום וגודל החניות בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית.

4.1.2.3 פיתוח השטח

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בנייה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

1. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
2. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
3. מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותיאורם, בהתאם למצוין בבינו בתשריט, יצוין בבקשות להיתרי בניה.

4.1.2.4 מערכות תשתית

1. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
2. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
3. ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
4. חשמל - בניה 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 וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / % (מתקו את המיותר)		שטח שטח	גודל מגרש מזערי / מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מעל הקניסה	מתחת הקניסה				
6	3	3	1	2	8.5 מ' משיא גג משופע ועד מפלס הכניסה הראשית. בגג שטוח – 7.5 מ' מקצה המעקה העליון ועד הכניסה הראשית.	2.9	2	36% (125)	83.2%	580	מרתף 40 לכל יח"ד	190 לכל יח"ד	697	2396	מגורים א

הערות:

- שטח המרתף ישמש לחניה עבור שתי מכוניות, מחסנים, חדרים טכניים וחדרי מכוניות ולשטח עיקרי לשימוש בעלי הדירות. בעת הוצאת היתר בניה, שטחים שאינם משמשים כשטח שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה, יחושבו כשטח עיקרי.
- גובה המרתף עד 2.40 מ'.
- קומת המרתף תיבנה בקווי הבנין החוקיים ובקוונטור הקומה שמעליו, פרט ל- "חצרות אנגליות" ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף ואינה חורגת יותר מ- 1 מ' מקו הבנין וגובה המעקה הבנוי לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להגשת בקשה להיתר**

- 6.1.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת על המגרש.
- 6.1.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 6.1.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 6.1.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרע טבעית.
- 6.1.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.
- 6.1.6 תנאי להיתר בניה יהיה בהסדרת הפרדה פיזית למעבר כלי רכב בין המדרכה של מעגל התנועה לבין הדרך המשולבת הסמוכה.

6.2 שטחי שרות וקומות מרתף

היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-1/100א' לענין זה ראה הערה מתחת לטבלת הזכויות (סעיף 5).

שטחי שירות (על קרקעיים):

סככה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האיזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- 6.3.1 לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות.
- 6.3.2 אישור תכנית פיתוח ובינוי ע"י הועדה המקומית כולל העמדת פילרים, פחי אשפה וכו' לפי הבינוי בתשריט.

6.4 בניה משמרת מים

בניה משמרת מים - תובטח תכסית פנויה של 15% משטח המגרש, לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 חניה

חניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

6.7 תכנית בינוי ופיתוח

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.
התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית.
היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

6.8 כללי

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12(69) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הזרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 שלבי ביצוע - תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01/06/2010	רות אורדן, עורכת דין ר.מ. 8909 בלוד 14, ת"א 64161		038589040	רן רפפורט	מגיש התוכנית ויזם בפועל
01/06/2010	רות אורדן, עורכת דין ר.מ. 8909 בלוד 14, ת"א 64161		038589040	רן רפפורט	בעלי עניין בקרע
01/06/2010	רות אורדן, עורכת דין ר.מ. 8909 בלוד 14, ת"א 64161		034172551	רפפורט שירי	בעלי עניין בקרע
8.6.10	ירי גולדנברג אדריכלות ותכנון ערים ת.ד. 824 אבן יהודה 40500 טל 09-8991754 פקס 09-8991723		042594911	ירי גולדנברג	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

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

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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? ⁽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/ 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

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

				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	
	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	6.2, 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	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".

		בקרקע		
--	--	-------	--	--

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ירי גולדנברג (שם), מס' תעודת זהות 042594911 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/4-1/326 ששמה מגורים בפינת רחובות הרצוג ורמז בצפון קדימה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 07853.

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 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 חתימת ירי גולדנברג ותוכן תצהירי זה אמת.

ירי גולדנברג

אדריכלות ותכנון ערים
ת.ד. 824 אבן יהודה 40500
טל. 09-8991754 פקח. 011777

8.6.2010
07/12/2009

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הצ/4-1/326

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/11/2004 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

ריאד עאסי
מודד מוסמך
רשיון מס' 884
כפר-ברזל 45863
חתימה

884
מספר רשיון

ריאד עאסי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 07/06/2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ריאד עאסי
מודד מוסמך
רשיון מס' 884
כפר-ברזל 45863
חתימה

884
מספר רשיון

ריאד עאסי
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

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

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

תכנית זכויות והוראות בניה – מצב מאושר בהתאם לתכנית הצ/4-16/1

הערות	קווי בנין		מספר יחידות למגורש מגורים	שטח מרתף	שטח מרתף אחת	גובה מקסימום של בנין	שטח מבני עור במ"ר כולל סככת תניה פרטית ב- מ"ר או ב- %	שטח בניה מקסימום לקומה ברוטו ב- % או ב- מ'	שטח בניה מותר ברטו ב- % או ב- מ'	רוחב חזית מגרש מינימלי	שטח מינימלי למגרש ב-מ'	סימון	יעוד האזור
	אחורי	חזית											
1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.	3 מ' במגרשים שרוחבם בין 20 מ' ל- 22 מ'.	5 מ' או כמסומן בתשריט	1	לפי תכנית הצ/4-16/1-100מ	לפי תכנית הצ/4-16/1-100מ	2 קומות (קוטני) או 8.5 מ' משיא גג ממוצע של קרקע ספית.	40 מ"ר	180 מ"ר	240 מ"ר	כמסומן בתשריט	750 או כמסומן בתשריט	כתום	א' מגורים
2. מבני עור יהיו בפרימטר בנין המגורים או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.	חותר מ- 20 מ' חותר ניה על הגבול צמוד לבית השכן ובהסכמתו ובתנאי קיר אטום.					מסויימים על פי שיקול דעת הועדה.							
3. הקמת גדרות תומר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. גובה תומכים לגדרות בוות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הועדה.	קיר אטום במגרשים שרוחבם מעל 22 מ' יהיה קו הבנין 4.0 מ'.												
4. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצון, מינימום 1.00 מ'.													
5. דרכי גישה פרטיות: יהיו מרוחב 2.5 x 2 וסה"כ 5 מ' דרכן תהיה זכות מעבר (זקת הגאה) למגרשים הערפיים ולא תותר הקמת גדר לאורך הגבול עד למגרשים הערפיים.													

07/12/2009

עמוד 20 מתוך 20