

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.07.2010
נתקבל
תיק מס': _____

הוראות התוכנית
תוכנית מס' הצ/4-1/303א'
שם תוכנית: מתחם מגורים בצפון מזרח קדימה

מחוז: מרחב תכנון מקומי:
המרכז שרונים מפורטת: סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה						
<div data-bbox="271 1069 742 1394" data-label="Text"> <table border="1"> <tr><td>משרד הפנים מחוז המרכז</td></tr> <tr><td>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</td></tr> <tr><td>אישור תכנית מס' הצ/4-1/303א'</td></tr> <tr><td>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</td></tr> <tr><td>מתאריך 2.6.10</td></tr> <tr><td>יו"ר הועדה המחוזית</td></tr> </table> </div>	משרד הפנים מחוז המרכז	חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	אישור תכנית מס' הצ/4-1/303א'	התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק	מתאריך 2.6.10	יו"ר הועדה המחוזית	
משרד הפנים מחוז המרכז							
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965							
אישור תכנית מס' הצ/4-1/303א'							
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק							
מתאריך 2.6.10							
יו"ר הועדה המחוזית							

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת צפיפות הדיור במתחם מגורים.
איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים.
שינוי לתכנית המתאר הצ/130 ולתכניות מפורטות הצ/4-1/104 ו- הצ/4-1/104א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם מגורים בצפון מזרח קדימה
		מספר התוכנית	הצ/4-1/303א'
	1.2 שטח התוכנית		4,002 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים להפקדה
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	13/12/2009
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

192,625	קואורדינטה X
687,750	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קדימה צורן

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קדימה

משמר הירדן וסיגלון	יישוב שכונה רחוב מספר בית
--------------------	---------------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8037	• מוסדר	• חלק מהגוש	88	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/4-1-104 ו- הצ/4-1-104א'	2366, 2365, 2359, 2358, 2350, 2349

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/02/1975	2092	נמידה ותגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית – יחייבו הוראות תכנית זו.	שינוי	הצ/130
02/03/1997	4499			הצ/4-1/104א
30/03/1989	3643		כפיפות	הצ/4-1/200
16/11/1995	4349			הצ/4-1/104ב
02/03/1997	4499			הצ/4-1/100א'
10/07/2003	5205			הצ/4-1/130ג'
19/06/2005	5406			הצ/מק/4-1/130ז'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' ירי גולדנברג	13/12/2009		19		• מחייב	הוראות התוכנית
		אד' ירי גולדנברג	29/12/2008	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		אד' ירי גולדנברג	29/12/2008	1		1:500	• מנחה	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלגמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	zion@hasad.com		050-8221033		הברוש 62, קדימה		רשות מקומית	057960312		ציון שדה	

1.8.2 יזם בפועל

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			050-8221033		הברוש 62, קדימה		רשות מקומית	057960312		ציון שדה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	
			050-8221033		הברוש 62, קדימה		רשות מקומית	057960312		ציון שדה	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ricu@bezeqint.net	09-8911723		09-8991754	ת.ד. 824, אבר יהודה		שם רשות מקומית	07853	042594911	ירי גולדנברג	אדריכל
lazarty@netvision.net.il	09-8624674		09-8828151	רח' תל חי 6, נתניה			700		ירון לזר	אדריכל

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.

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**

איחוד וחלוקה מחדש, הגדלת מס' יח"ד וקביעת בינוי עקרוני.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בין מגרש 2349 ובין מגרש 2350 וכן בין מגרש 2365 ובין מגרש 2366 לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע.
2. הגדלת מספר יח"ד המותרות בתחום התכנית מ- 4 ל- 8.
3. קביעת זכויות בניה בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בנין בתחום התכנית.
5. קביעת מבנים להריסה ותנאים להריסתם.
6. קביעת בינוי העקרוני בתחום התכנית.
7. קביעת זיקת הנאה וזכות מעבר במגרשים 2537 + 2539 + 2540 לזכות בעלי המגרשים 2537 + 2539 + 2540 וקביעת תנאים לביצוע ורישום.
8. שינוי קו בנין קידמי נקודתי מ- 5 מ' ל- 4 מ' ע"פ המסומן בתשריט.
9. שינוי קו בנין צדדי מ- 4 מ' ל- 3 מ' על פי המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

3.345

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1600	760	840	מ"ר	מגורים
		8	4	4	מס' יח"ד	שטח עיקרי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	2540 ÷ 2533	
דרך מאושרת	2543, 2541	
דרך משולבת	2542	

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

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש למגורים צמודי קרקע ליח' דיור אחת בכל מגרש.	א.
הוראות	4.1.2
א. עיצוב אדריכלי	בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.30 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח היציאה לגג לא יעלה על 2 מ"ר. קירות החוץ, חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו לפי החלטת הועדה המקומית. ינתנו פתרונות למתקן תלית כביסה מוסתר מהכביש.
ב. הוראות פיתוח	פילר חשמל וטלפונים, מיכלי גז ודלק, מוני מים ופחי אשפה ישולבו בעיצוב הבית והגדרות עפ"י תכנית פיתוח מאושרת. דודי שמש ישולבו בעיצוב הגג עפ"י אישור הועדה המקומית. גדרות קדמיות בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת. בפינות רחובות גובה מרבי של הגדר – 60 ס"מ במרחק של עד 15 מ' מהפינה לכל צד. גדרות בגבולות המגרשים הצדדים לא יעלה על 1.80 מ' גובה (מקרקע נמוכה) – אלא בהסכמת השכן. כל התשתיות – תת קרקעיות עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת. לפחות 30% משטח המגרש יישאר מגונן ללא בניה או ריצופים, להחדרת מי נגר עילי.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (משטח תא השטח)	צפיפות (חי"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה מוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
	ציד-י-צמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת				שירות	שירות	שירות
				1	2	9.0 מ' משיאי גג משופע ועד מפלס הכניסה הראשית	130 מ"ר לכל מגרש	2.4	8 (1 בכל מגרש)	71.75 (לכל היותר 77.72% בכל מגרש)	2,400 (300 מ"ר לכל יח"ד)	מרתף לפי ה/צ/4-100א' בשטח של 80 מ"ר	ראה הערה	200 מ"ר	200 מ"ר	386	÷ 2533 2540	מגורים א'
כמסומן בנספח הבינוי																		

תערוות:

1. שטח המרתף ישמש לחניה עבור שתי מכוניות, מחסנים, חדרים טכניים וחדרי מכוונת ולשטח עיקרי לשימוש בעלי הדירות. בעת הוצאת היתר בנייה, שטחים שאינם משמשים כשטח שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה, יחושבו כשטח עיקרי.

ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה למרתף מני"ד אחת לני"ד אחת, ובתנאי שהמרתף לא יקטן מ-50 מ"ר ולא יגדל מעל 120 מ"ר, ובנוסף בתנאי שלא יחרוג מקוונטור קומת הקרקע שמעליו, וזאת בהסכמת הועדה המקומית ובעלי הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי**

הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה המצורף כחלק ממסמכי התכנית.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תכנית פיתוח ובינוי ע"י הועדה המקומית.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז.
- רישום הערת אזהרה בטאבו לענין זכות המעבר וזיקת ההנאה במגרשים 2537, 2539 ו- 2540 יהיו תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

6.3 זיקת הנאה וזכות מעבר

במגרשים 2537, 2539 ו- 2540 ירשמו זכויות המעבר וזיקת הנאה על שם בעלי הזכות במגרש 2537, 2539 ו- 2540.

בין מגרשים 2537, 2539 ו- 2540 לא תיבנה גדר בקו המפריד, בתחום האזור המסומן לזיקת הנאה, אלא בגבול זיקת ההנאה וזכות המעבר בלבד.

6.4 בניה משמרת מים

פתרונות הניקוז יוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה, וייערכו עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים לאישור רשות הניקוז השרון. מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרשים ויטופל להגברת חלחול למי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר.

בניה משמרת מים - תובטח תכסית פנויה של 20% 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.

פיתוח השטח יפנה, את מי הנגר אל השטח הציבורי הפתוח, במידה ויהיה צורך בכך ובאם ניתן. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית ובהעדרה עם מע' הניקוז הכללית. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 חניה

חנית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמופיע במסמכי התכנית.

האזור מגורים א' - בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור, במסגרת ההיתר.

6.7 הריסות

כל המבנים המסומנים להריסה, ייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בו נמצאים המבנים.

6.8 כללי

- א. כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12(69) לחוק התכנון ובניה-1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות ומיניהן וכד'.
 - ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התוכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
 - ג. רישום חלוקה- לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- הועדה המקומית תרשום הערת אזהרה על זכויות בעלי החלקה בלישכת רישום המקרקעין במידה ויאושר שינוי בחלוקת הזכויות ביניהם עפ"י תב"ע זו.

6.9.1 טבלת חלוקה מצב קיים לפי הצ/4-1/104א'

מס יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש בתכנית הצ/4-1/104א'	בעל קרקע רשום	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה רשומה	מס' גוש
1	מגורים א'	781	2349	ציון שדה ת.ז. 057960312	4,002	88	8037
1		766	2350				
-	דרך	161	2358				
	דרך משולבת	496	2359				
1	מגורים א'	900	2365				
1		898	2366				
4		4,002					
					4,002		

6.9.2 טבלת הקצאה מצב מוצע

מס יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש בתכנית הצ/4-1/303א'	מס' מגרש בתכנית הצ/4-1/104א'	בעל קרקע רשום	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה רשומה	מס' גוש
1	מגורים א'	387	2533	2349	ציון שדה ת.ז. 057960312	4,002	88	8037
1		387	2535					
1		386	2534	2350				
1		387	2536					
-	דרך	161	2541	2358	מועצה מקומית קדימה - צורן			
	דרך משולבת	47	2543	2359				
		449	2542					
1	מגורים א'	451	2537	2365	ציון שדה ת.ז. 057960312			
1		449	2539					
1		449	2538	2366				
1		449	2540					
8		4,002				4,002		

חתימת בעל הקרקע: ציון שדה ת.ז. 057960312

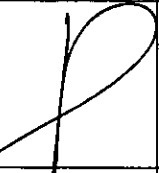
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
8/7/10			057960312	ציון שדה	מגיש התוכנית ויזם בפועל
8/7/10			057960312	ציון שדה	בעלי עניין בקרקע
11/7/10		ירי גולדנברג אדריכלות ותכנון ערים ת.ד. 824 אבן יהודה 40500 טל 09-8991754 פקס 09-8911723	042594911	אדריכל ירי גולדנברג	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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	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 שלם וסגור)	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 ⁽²⁾	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	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	

⁽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⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		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		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
	• בתי קברות		V	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	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)	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	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	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות 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 ירי גולדנברג (שם), מס' תעודת זהות 042594911 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/4-1/303 א' ששמה מתחם מגורים בצפון מזרח 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 חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ירי גולדנברג

אדריכלות ותכנון ערים
 ת.ד. 824 אבן יהודה 40500
 טל. 09-8991754 פקס. 09-8911723

חתימת המצהיר

11.7.2010

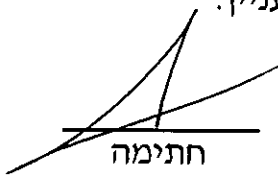
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הצ/4-1/303 א'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4/1/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

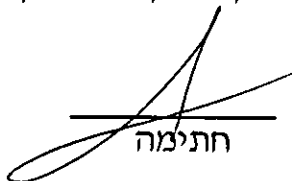

חתימה

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 6/27/2019 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

700
מספר רשיון

יקן 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

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 השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

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

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

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

בהתאם לתכנית ת/צ/4-1/130/200, ת/צ/4-1/200, ת/צ/4-1/104/א-1, ת/צ/4-1/100/א.

הערות	קווי בנין			שטח מרתף	שטח עפ"י ת/צ/4-1/100/א	גובה מקסימום של בנין	שטחי שדות במ"ר כולל שכבת חניה פרטית במ"ר	שטח בניה מקסימום לקומה ב-6% או במ"ר לתכנית	שטח בניה מותר ברזון ב-6% או במ"ר לית'ד אחת	רוחב חזית מגוש מניימלי	שטח מניימלי למגרש במ"ר	סימון בתחבית התכנית	יעד האזור	
	אחורי	צד	חזית											
<p>1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ"י או כמסומן בתשריט. מ"י מבני עזר יהיו בפריימטר חוץ מהמקומות.</p> <p>2. הקמת גדרות חותר רק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות והמג'ר תכלול יהיו לפי הוראות העדה המקומית.</p> <p>3. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ"י או לפי שיקול הועדה המקומית.</p> <p>4. גובה מעקה גג יהיה 1.10 מ"י מקסימום מעל פני הציף, מניימום 1.00 מ"י.</p>	6 מ"י לפחות	4 מ"י לפחות	5 מ"י כמסומן בתשריט	עפ"י ת/צ/4-1/100/א	2 קומות (קוטג') או 8.5 מ"י רעפים וגוד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית מ"ה שפוחות.	30 מ"ר סה"כ: 15 מ"ר למחסן ביתי. 15 מ"ר למבנה לחניה פרטית לית'ד אחת.	200 מ"ר לית'ד אחת	עד 240 מ"ר כולל שטחי שדות	כמסומן בתשריט	750 מ"ר לית'ד אחת 1000 מ"ר לבית דו-משפחתי או כמסומן בתשריט	כתום מותם בקו אדום	כתום	מגורים א'	
	<p>1. מס' יחידות למגרש – עפ"י הבניין המופיע בתשריט.</p> <p>2. שביל גישה פרטיים – באזור שביל הגישה הפרטי. למגרשים חשופים לא תותר הקמת גדר בין החלקות ולשני המגרשים חשופים השכנים תהיה אפשרות זכות מעבר לצמיתות נעם רישום בטאבו.</p> <p>המרחק בין שתי הגדרות לאורך הגישה הפרטית יהיה 5.0 מ"י לפחות.</p>	<p>סימון הבניין המופיע בתשריט התכנית הוא סכמתי בלבד. המיקום הסופי של הבניינים ייקבע בהיתר הבניה.</p>												
													<p>1. חום מותם בקו חום</p> <p>ש.ב.צ.</p>	