

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
11. 10. 2010  
נתקבל  
תיק מס'

**תכנית מס' - הצ/מק/ 2-1 / 206**  
חלוקה מחדש בהסכמת בעלים בחלקה של מנחם ניר בכפר יונה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ו.מקומית שרונים

סוג התכנית מפורטת

אישורים

מתן תקף	הפקדה
---------	-------

<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p><b>הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים</b>  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  <b>אישור תכנית מס. הוצאה 206/1-2</b>  התכנית מאושרת מכח  סעיף 108 (ג) לחוק  מתאריך 20/9/10  יו"ר הועדה</p>	<p><b>הועדה המקומית</b></p>
--	-----------------------------

חותמת הועדה המחוזית	<b>הועדה המחוזית</b>
---------------------	----------------------

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
שרונים  
3'1-10-2010  
נתקבל  
מחלקת תכנון

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית משנה חלוקה של שתי חלקות לשלוש חלקות להסדרת מצבו של מגרש אחד עם בית קיים ולמתן זכויות כבית דו משפחתי ובניית שני בתים בשני מגרשים נוספים בית אחד בכל מגרש.

**מחוז המרכז****תכנית מס' - הצ/מק/2-1/206****1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	חלוקה מחדש בהסכמת בעלים בחלקה של מנחם ניר בכפר יונה
	ומספרה	הצ/מק/2-1/206
1.2	שטח התכנית	1764 מ"ר
1.3		
1.4	מהדורות	שלב
		הגשה
		ראשונה
		02/08/10
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		תכנית מפורטת
		איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
		לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
		ועדה מקומית
	לפי סעיף:	62 א (א) 1 .
		62 א (א) 4 .
		62 א (א) 7 .
		62 א (א) 8 .
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית כפר יונה

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי- שרונים

קואורדינטה מערב מזרח - 691 /300 ,691 /350  
קואורדינטה דרום צפון - 193 /200 ,193 /275

1.5.2 תאור מקום כפר יונה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית - מועצה מקומית כפר יונה בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כפר יונה  
מוריס פישר פינת סוקולוב  
ישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8125	מוסדר	חלק מהגוש	47,48	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
-ל.ר.	-ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
הצ/150	2079
הצ/1-2/154 א	.2255,2256,2291,2290

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
ל.ר.

**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/2-1/200	כפיפות	הוראות לבניית מרתפים	4799	29/08/1999
הצ/2-1/154 א	שינוי	הגדלת זכויות	4477	12/1/97
הצ/2-1/150/3	כפיפות	תשתיות חשמל ותיקשורת	4072	31/12/1992
הצ/2-1/100	שינוי	מרתפים	3737	28/01/1990
הצ/2-1/100א	כפיפות	סככות חניה	3680	16/07/1989
הצ/2-1/200	כפיפות	סככות חניה	3680	16/07/1989
הצ/150	כפיפות	כפר יונה- מתאר	2740	27/08/1981
הצ/2-1/150/1	כפיפות	שינוי בלוח האיזורים	3381	23/09/1986
הצ/150א	כפיפות	בריכות שחיה	2939	30/06/1983
הצ/150	כפיפות	תכנית מתאר כפר יונה	2740	27/08/1981
הצ/2-1/25	שינוי	שינוי לתקנון	2725	05/07/1981
הצ/126	כפיפות	תוכנית מתאר	1477	04/10/1968
הצ/72	כפיפות	שיכון לעולים וחיילים משוחררים	226	24/04/1952
15/SR	שינוי	תכנית מתאר מחוז שומרון ( מחוז מרכז )	1644	29/01/1948

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	תאריך גיליונות	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית שרונים	נגה נשרי	נגה נשרי	18/11/07			21		מחייב	תקנון
	ועדה מקומית שרונים	נגה נשרי	נגה נשרי	18/11/07	1			1 : 250	מחייב	תשריט
	שרונים	נגה נשרי	נגה נשרי	18/11/07	1			1 : 250	לא מחייב	תכנית בינוי

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	זים ומגיש התכנית בפועל
		054-4898768		מוריס פישר 21 כפר זונה		-	51267888 50669233	מנחם ניר דליה ניר	חוכר	
				שדרות מנחם 125 בגין חל אביב	מ.מ.י.				בעלים	

## 1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	
		054-4898768		מוריס פישר 21 כפר יונה 7217, ת.ד.			51267888 50669233	מנחם ניר דליה ניר		חוכר
				דרך מנחם 120 בגין חל אביב	מ.מ.י.					בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	אדריכל	מודד
	09-7962112		09-7961994	מצודה 87 תל-מונד		38481		נגה נישרי		אדרי	
	09-8611444		098622396	רח' עמק חפר 69 42220 נתניה		618		יצחק בן אבי		מודד מוסמך	

**1.9 הגדרות בתכנית**

<b>מונח</b>	<b>הגדרת מונח</b>
<b>ועדה מקומית</b>	<b>ועדה מקומית לתכנון ובניה "שרונים".</b>
<b>ל.ר.</b>	<b>ל.ר.</b>

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**

**מטרת התכנית** – שינוי מהמצב הקיים שבו יש ארבעה יח"ד וארבעה-מגרשים ל-3 מגרשים כאשר שתי מגרשים ליח"ד אחת כל אחד ומגרש אחד ל 2 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד חלוקה מחדש של חלקות 47,48 בהסכמת בעלים לפי פרק ג סימן ז' לחוק לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.
- ב. שינוי בחלוקת מס' יח"ד בין המגרשים בתכנית, הגדלת מס' יח"ד במגרש 2340, 2 יח"ד במקום יח"ד אחת, תוך ביטול מגרש 2255 שהיה ליח"ד אחת. סך מס' יח"ד בתחום התכנית לפי תקנה 2 (4) לתקנות סטיה ניכרת, בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים בתכנית, ללא הגדלת סך השטחים, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (6) לחוק.
- ד. קביעת זכויות, והוראות בניה ותנאים למתן היתרים לבניה ופיתוח.
- ה. שינוי בקו בנין אחורי מ- 5 מ' ל- 3 מ' במגרש 2340 ב' עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		מצב מוצע	מצב מאושר	תא שטח	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
	375		375		A101	שטח התכנית -
	441.5		441.5	879	D101	
	474.5		474.5	885	B101	
	473		473		C101	
	4		4	4	מס' יחידות	מגורים א
	200 מ"ר ליח"ד		200 מ"ר ליח"ד	200 מ"ר ליח"ד	מ"ר עיקרי	



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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		A101 B101 C101 D101	מגורים א'
		502, 501	שביל גישה פרטית

**4. יעודי קרקע ושימושים****א. עיצוב אדריכלי-**

בתיאום עם מהנדס הועדה ע"פ הוראות תכנית הצ/150 ותכנית הצ/1-2/154 א למעט שטחי הבניה ושינויים אחרים ע"פי טבלת הזכויות שבתקנון זה. בתאום עם מהנדס הועדה המקומית

**1. 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 ע"ח שטח עיקרי מבלי לעבור את השטח המותר לבניה. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.

**2. גימור המבנים וחומר קירות חוץ** – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו 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 או לויין** – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 5. חיבורי מערכת תשתית** – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 6. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות** הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- 7. תליית כביסה** – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- 8. מיכלי גז ודלק** – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- 9. חניה** – מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית בינוי המצורפת או כחלק מהמבנה העיקרי.

**ב. הוראות פיתוח לפי הצ/150**

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג 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 2.1 לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה 0.60 מ'. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

**4.1 שביל גישה פרטית**

**שימושים -**

**4.1.1 שביל גישה פרטית**

**4.1.2 הוראות**

שטח המיועד למעבר להלכי רגל וכלי רכב וכן למעבר קווי תשתית בלבד. אסורה כל בניה פרט לגדרות וקירות תומכים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה -מצב קיים לפי תכנית הצ/ 2-1/154 א והצ/ 2-1/100 א.**

מ.ע.ה	מ.ל.ס.י.ס.		ב.נ.ז.		ק.ו.י.		מספר יחיד למכירה	גובה נגבה מ"ר	גובה קומת קומת	מ"ל וכוונת קומת	מ"ר		מ"ר		הכפית ברוטו כולל קטחי פירי במ"ר	רוחב מוט ממוצע (מ')	שטח מוט ממוצע (מ"ר)	סיווג במסגרת	יקוד האזור
	למזרח	למערב	למזרח	למערב	למזרח	למערב					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר					
ה.ז.ה	צד המזרחי	צד המערבי	צד המזרחי	צד המערבי	צד המזרחי	צד המערבי	1	8.5 מ'	100 מ"ר	200 מ"ר	30 מ"ר	100 מ"ר	0.0	30 מ"ר	150 מ"ר	18 מ' או למסומן במסגרת	375 שטח מוט ממוצע במסגרת התכנית	הוט	מזרח א'
	גובה: גובה גובה מכל עד 5.0 מ' (למבנה א' או 0 מ' במסגרת התכנית)	5.0 מ' (למבנה א' או 0 מ' במסגרת התכנית)	5.0 מ' (למבנה א' או 0 מ' במסגרת התכנית)	5.0 מ' (למבנה א' או 0 מ' במסגרת התכנית)	5.0 מ' (למבנה א' או 0 מ' במסגרת התכנית)	5.0 מ' (למבנה א' או 0 מ' במסגרת התכנית)	1	8.5 מ' שטח נגבה ממוצע ממוצע ממוצע ממוצע	100 מ"ר	200 מ"ר (כולל קומת 122 מ')	30 מ"ר	100 מ"ר	0.0	30 מ"ר	150 מ"ר	18 מ' או למסומן במסגרת	375 שטח מוט ממוצע במסגרת התכנית	הוט	מזרח א'
	המבנה המוגבל בצדו המזרחי	המבנה המוגבל בצדו המערבי	המבנה המוגבל בצדו המזרחי	המבנה המוגבל בצדו המערבי	המבנה המוגבל בצדו המזרחי	המבנה המוגבל בצדו המערבי	1	8.5 מ' שטח נגבה ממוצע ממוצע ממוצע ממוצע	100 מ"ר	200 מ"ר (כולל קומת 122 מ')	30 מ"ר	100 מ"ר	0.0	30 מ"ר	150 מ"ר	18 מ' או למסומן במסגרת	375 שטח מוט ממוצע במסגרת התכנית	הוט	מזרח א'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	צדדי- שמאלי רח' סוקולוב	צדדי- ימני	קדמי רח' מוריס פישר	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מסנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מס' יח"ד	תכנית מ"ר שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) ליח"ד			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת							מעל לבניסה הקובעת					
													מ"ר	שרות			
5	3	3	5	1	2	8.5 מ' משיא הגג רעפים עד מפלס .000	2.2	1	150	86%	סה"כ שטחי בניה למגרש 230 מ"ר ומרחף לפי חצ/1:2/100 לכל יח"ד	לפי חצ/2:1/100 א	30 ליח"ד	200 מ"ר לכל יח"ד	375	C101	מגורים א'
5	3	3	5					1								B101	
0 בקיר משותף	5	3	5					1								A101	
אזורי	קדמי רח' סוקולוב	צדדי- ימני	-														
3	5	2.5															D101

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה - לפי תכנית הצ/2-1/154 א**

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 פיתוח 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 - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט, או נקבע בתקנון תכנית אחרת לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גגנים שגובהם עד 1.0 מ'.
- ז. לא יינתן היתר בניה עד להריסת המבנים הקיימים והמיועדים להריסה בתשריט במצב מוצע.
- ח. שטח הבניה המותר באזור מגורים א בהתאם ללוח הזכויות.
- ט. הפרשי מפלסי ה-0.00 + בין שתי יח"ד בין מגרשים לא יעלה על 1.0 מ'.
- י. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המרבי בסעיף ג' לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע ע"י היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.

<p align="center"><b>6.2 תנאים להגשת היתר בניה</b></p> <p>א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.</p> <p>ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקב"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.</p> <p>ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.</p> <p>ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.</p> <p>ו. בתכנית יצינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תיערך על קרע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.</p> <p><b>6.3 חניה</b> - 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>
<p align="center"><b>6.4 זיקת הנאה</b></p> <p>תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות ממגרש 501 לטובת מגרש 502 בלבד בהתאם לתשריט.</p> <p align="center"><b>6.5 זכות מעבר</b></p> <p>באזור הגישה הפרטית למגרש האחורי לא תותר הקמת גדר בין שני השכנים ותותר זכות מעבר לצמיתות. ותרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לעניין הזכות ההדדית.</p>
<p align="center"><b>6.6 היטל השבחה</b> -</p> <p>יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p align="center"><b>6.7 חלוקה ורישום</b></p> <p>א. רישום חלוקה-חלוקה ורישום יבוצעו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>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.</p> <p>ג. היום מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיזיים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>
<p align="center"><b>6.8 הוצאות הכנת תכנית</b></p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה -1965, לרבות הוצאות על מדידה תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.</p>
<p align="center"><b>6.9 שיפוי</b></p> <p><del>היום מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיזיים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</del></p>
<p align="center"><b>6.10 הערת אזהרה</b></p> <p>. הועדה המקומית תרשום הערת אזהרה על זכויות בעלי החלקה בלשכת רישום מקרקעין במידה ויאשר שינוי בחלוקת הזכויות ביניהם עפ"י תב"ע זו.</p>

**6.11 מים -**

- 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. יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
- ג. ניקוז - פיתוח השטח ייכלול את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מרב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.
- 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 לתת קרקעיים. ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

**6.12 - פיתוח סביבתי****נגר עילי**

בפיתוח 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% לשטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול או תעלות חלחול אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.


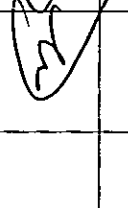
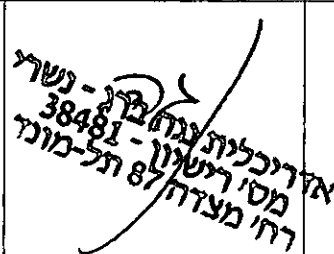
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע - מידי**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התכנית - מידי מיום אישור התכנית.**

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/09/10		מ.מ.י	51267888 50669233	מנחם ניר דליה ניר	יוזם ומגיש התכנית
20/09/10		מ.מ.י	51267888 50669233	מנחם ניר דליה ניר	בעלי עניין בקרקע
		מ.מ.י			
		מ.מ.י	57197584	נגה נישרי אדריכלית	עורך התכנית

**דוד אמגדי**  
אדריכל המחוז

24-10-2010



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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	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 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		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		התאמה בין התשריט לחוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (ים, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (ים, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>תחום הוראות התוכנית</b>
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?		
		אם כן, פרט: <b>תכנית בינוי</b>		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית (3)</b>
	√	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 וחתימת <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 בתשריט 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	<b>איחוד וחלוקה (5)</b>
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים (5)</b>
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<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' \_\_\_\_\_ ששמה: **מנחם ניר** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות מס' רישיון 38481**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על די/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.

נגה נישרי  
חתימת המצהיר

06/05/07  
תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

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

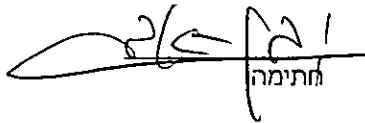
י. בן אבלי - מודד מיטמך

מ.ר. 618

רח' עמק חפר 69 נתניה

טל: 09-8844482

שם המודד המוסמך

  
חתימה

(בעת עדכון המדידה)

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

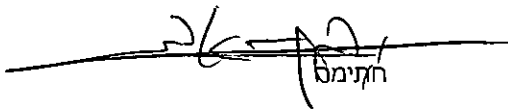
י. בן אבלי - מודד מיטמך

מ.ר. 618

רח' עמק חפר 69 נתניה

טל: 09-8844482

שם המודד המוסמך

  
חתימה

(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-לא רלוונטי			
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה	התוכנית/דחיית
לא טעונה אישור		אישור התוכנית	