

משרד הפנים
מחוז מרכז
 - 2. 11. 2009
נתקבל
 תיק מס':

מס' תכנית: הצ/4-1/288

שם תכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/4-1/288

שינוי לתוכניות מתאר הצ/130, הצ/4-1/61

משרד הפנים
מחוז מרכז
 1 03. 2010
נתקבל
 תיק מס':

מרכז

מחוז

שרונים

ועדה מקומית

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

סוג התכנית

אין לנו התנגדות ערוכה להצגתה בתנאי ש
 מתואמת עם העושה שינוי תוכנית
 תחומתנו היתה לצרכי תכנון, ואין בה שינוי
 הממוש התכנית על-ידי הוועדה או כל אדם אחר, אינו
 כדי להקנות כל זכות לזכות לתכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית, לא יוקצה השטח ונחלתו לזכות
 רשום מהאים בתיכנון שינוי תוכנית, אלא במידה ויש
 כל בעל זכות בשטח התכנית יודע ומוסמכת, לפי כל
 היותו ועפ"י כל דיון.
 למען הסר ספק מיצרת בירוקרטיה נעשה או ייעשה על
 ידינו רשום בתיכנון לכלול בתכנית, אין בהתייחסנו
 על התכנית הכרה או הודעה בליים רשום כאמור ואין
 ויתור על זכותנו לבטל בנתק הפרת עיני מי שרכש מאתנו
 על פני זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכח רשום כאמור ועפ"י כל דיון, שכן
 התומכתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית,
 והיא תהיה 30-01-2010 חודשים מתאריך החתימה.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז
 09 11 2010
נתקבל
 תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס. 13/4/288
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 מתאריך 1.12.09
 יו"ר הועדה המחוזית



מחלקת הגביה
 נתקבל 22.10.09

דברי הסבר לתכנית**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית.**

- 0.1 התוכנית מציעה תוספת יח"ד למגרש בשטח של 569 מ"ר עליו מותר להקים היום 1 יח"ד.
- 0.2 אין מניעה על-פי הוראות ת.מ.מ. 21/3 ו-ת.מ.א. 35 המאשרות צפיפות של עד 5.0 יח"ד לדונם.
- 0.3 הסביבה כולה מאופיינת בצפיפות של 2-3 יח"ד לדונם תוספת יחידת דיור זו אין בה כדי לשנות את אופי המיתחם.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מחוז המרכז

תכנית מסי' הצ/1-4 / 288

1. זיהוי וסיווג התכנית									
1.1	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: right;">שם התכנית</td> <td style="text-align: right;">תוכנית שינוי מתאר הצ/1-4 / 288</td> <td style="text-align: right;">שינוי לתוכניות מתאר הצ/130, הצ/1-4 / 61</td> </tr> </table>	שם התכנית	תוכנית שינוי מתאר הצ/1-4 / 288	שינוי לתוכניות מתאר הצ/130, הצ/1-4 / 61					
שם התכנית	תוכנית שינוי מתאר הצ/1-4 / 288	שינוי לתוכניות מתאר הצ/130, הצ/1-4 / 61							
1.2	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: right;">שטח התכנית</td> <td style="text-align: right;">0.745 דונם.</td> </tr> </table>	שטח התכנית	0.745 דונם.						
שטח התכנית	0.745 דונם.								
1.3	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: right;">מהדורות</td> <td style="text-align: right;">שלב</td> <td style="text-align: right;">לאחר אישור בועדה המקומית</td> </tr> </table>	מהדורות	שלב	לאחר אישור בועדה המקומית					
מהדורות	שלב	לאחר אישור בועדה המקומית							
2	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: right;">מספר מהדורה</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">תאריך עדכון</td> <td style="text-align: right;">19-06-2006 (התאמה למבאת)</td> </tr> </table>	מספר מהדורה	2	תאריך עדכון	19-06-2006 (התאמה למבאת)				
מספר מהדורה	2								
תאריך עדכון	19-06-2006 (התאמה למבאת)								
1.4	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: right;">סיווג התכנית</td> <td style="text-align: right;">סוג התכנית</td> <td style="text-align: right;">תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">סוג איחוד וחלוקה</td> <td style="text-align: right;">סוג איחוד וחלוקה בהסכמה.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית</td> <td style="text-align: right;">ועדה מחוזית.</td> <td style="text-align: right;">תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</td> </tr> </table>	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה בהסכמה.	סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	ועדה מחוזית.	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת							
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה בהסכמה.								
סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	ועדה מחוזית.	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.							

1.5 מקום התכנית

<p>"שרונים" 186475 142100</p>	<p>מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – X קואורדינטה דרום צפון – Y</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>שכונה קיימת ותיקה ומאוכלסת. קדימה-צורן.</p>	<p>רשות מקומית</p>	<p>1.5.2 תאור מקום</p>
<p>חלק מתחום הרשות קדימה-צורן</p>	<p>התייחסות לתחום הרשות</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p>
<p>רח' מג'</p>	<p>ישב שכונה רחוב מספר בית</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	100,339	חלק	מוסדר	7815

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
/	/

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר מגרש	מספר תכנית
/	/

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

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/130 ✓	שינוי	הוראות תוכנית זו גוברות.	2092	20-02-1975
הצ/4-1/61 ✓	שינוי	הוראות תוכנית זו גוברות.	3449	11-05-1987
הצ/מק/4-1/130 ✓ ז'	כפיפות		5406	19-06-2005
הצ/4-1/200 ✓	שינוי	הוראות תוכנית זו גוברות.	3643	30-03-1989
הצ/4-1/130 ג' ✓	כפיפות		5205	10-07-2003
הצ/4-1/100 א' ✓	שינוי	הוראות תוכנית זו גוברות.	4799	29-08-99

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
/	/	/	/

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד 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.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחחית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	/	/
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחחית.	/	/
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	/	/

1.7 מסמכי התכנית										
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	מסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אסבאן שמעון מ.ר. Ms.c 86889	19-06-2006	ל"ר	27	ל"ר	הוראות תוכנית מחייבות	תקנון
	ועדה מחוזית	אדריכל אסבאן שמעון מ.ר. 86889	19-06-2006	1	ל"ר	1:250 1:2500 1:10,000	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדריכל אסבאן שמעון מ.ר. 86889	19-06-2006	מוגש כחלק מהתשריט	ל"ר	1:250	מנחה כחלק מהתשריט	נספח 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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר
		050-7773318		רח' הנרקיס 32 תל-מונד.			054537691	דניאלי יצחק		

1.8.1.1 זום בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר פרטי ומשפחה	זום בפועל / תואר	1.8.1.1
		050-7773318		רח' הנרקיס 32 תל-מונד.	רשות מקומית		054537691	דניאלי יצחק	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע -										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצו ע / תואר	1.8.2
				קריית הממשלה, דרך פתח-תקוה 86, תל-אביב.	מנהל מקרקעי ישראל			מנהל מקרקעי ישראל		בעלים (חלקה 100)
			050-7773318	הנרקיס 32, תל-מונד.			054537691	דניאלי יצחק (עפ"י - צו ירושה)		החוכרים (עפ"י צו ירושה)
			09-8902900	מרכז קדימה				מועצה מקומית קדימה-צורן		בעלים- (חלקה 339)

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכד' – לא רלבנטי										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
	09-7962059		09-7967258	הדקל 54 תל-מונד מיקוד: 40600		4712-ו 86889	5197788	שמעון אסבאן	אדריכל Ms.c	אדריכל
	04-6353258	0505-369920		ת.ד. 355, ערערה, מיקוד: 30056		722	4290048	ה. יונס מ. בהרי	מחדד מוסמך	מחדד

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 הדברים.

הגדרת מונח	מונח
/	/

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד + זכויות בניה + שינוי קווי בניין + הקטנת שטח המותר לבנייה + הנחיות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה.
- ב) הגדלת מס' היח"ד במגרש מס' 100 מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד ובסה"כ בתחום התוכנית 2 יח"ד.
- ג) קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- ד) שינוי קו בנין אחורי במגרש מס' 100 מ-5.00 מ' ל-3.00 מ'.
- ה) שינוי יעוד מגרש מס' 339 משטח ציבורי פתוח ל-דרך משולבת.
- ו) שינוי יעוד חלקו של מגרש מס' 100 ממגורים ל-דרך משולבת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	
		1	2
		0.745	
	1	2	
	199.9	645 מ"ר.	

2.4 יעדי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעד	תאי שטח	רשמו הוראה להכפפה.	רשמו הוראה להכפפה.	רשמו הוראה להכפפה.
מגורים ב'	כמפורט בתכניות המתאר לתחום "שרונים" על תיקוניהן.	בהתאם להוראות התוכניות החלות ותכנית זו.	בהתאם להוראות התוכניות החלות ותכנית זו.	בהתאם להוראות התוכניות החלות ותכנית זו.

3. שימושים והוראות לייעודי קרקע**3.1 יעוד: מגורים ב'****3.1.1 שימושים**

- א. מגורים + שרות למגורים
 ב. דרך משולבת

3.1.2 הוראות**בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.**

א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שייהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.

א. כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות ההוצאות על תוכניות מדידה, תכנון אדריכלי ותכנון התשתיות למיניהן.

- א. עיצוב אדריכלי
 ב. הוראות פיתוח

ג. הוראות

4. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	ימני	שמאלי	אחורי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח יעד	
				מתחת	מעל					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
3.0 ועפ"י	3.0 ועפ"י	3.0 ועפ"י	3.0 ועפ"י	1	2 קומות	גובה מירבי יהיה 8.5 מ' מגובה 0.00 עד שיא הגג	3.52	2	40%	645.0 מ"ר ל-2 יח"ד.	מתחף עפ"י הצ/4-1/100 א' י	25.0 מ"ר לכל יח"ד+ מ.מ.ד.	מגורים ב' 100
22 א	100 א	154 א	339 א									100 א	דרך משולבת

1 בעת הוצאת היתר בנייה, שטחים שאינם משמשים כשטח שרות עפ"י תקנות התכנון והבניה, יחושבו כשטח עיקרי.
 עמוד 12 מתוך 27

תאריך עדכון: 09/09/2009

5. הוראות נוספות

5.1 תנאים למתן היתר בניה - שימוש בקרקע :

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיפים להלן:

א. אזור מגורים ב' ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים צמודי קרקע.

ב. שטח לדרכים וחניות – ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

ג. יזם התוכנית יבטיח בהתאם להחלטת מהנדס הועדה המקומית את בית השכן הצמוד בעת ההריסות.

תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזורים

המצורף 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, (ראה בניית מרתפים ועליות גג להלן).

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

ד. מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח 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 והעדרה – 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.

ה. בבנין עם מרתף ישמר הגובה המרבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. הוראות בנית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/4-1/100א.

ו. שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

ז. תותר בניית ח. כביסה כשטח שירות בקומה א'.

ח. מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות.

לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.8 מ'.

עיצוב ארכיטקטוני:

- א. צורת הגג – רעפים/גג שטוח, בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג.
 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 ויצוינו 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 תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
 ז. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
 ח. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
 ט. חניה – מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י בינוי שיאושר בוועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 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'.

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המגרש, בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות

ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרש המגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

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 בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם מהנדס תנועה. 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 ותאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

5.2 היטל השבחה - יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית

5.3 תשתיות

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

ב. **ביוב** - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני. באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.

ג. **ניקוז - תחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 - יש להותיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חילחול מי נגר עילי - בהתאם לסעיף 23.3.1 בהוראות התמ"א.**
פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מרב הנגר העילי ישאר בתחום המגרש להגברת חילחול מי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכיו"ב. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטיבעית באזור. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בניה

לאישור מהנדס הועדה המקומית. -יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח הגישה לאחזקתם.

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.

5.4 חניה -	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.
-------------------	--

5.5 שטח עתיקות -	א. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ייעשו על-די הזים ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
-------------------------	--

6. ביצוע התכנית		
6.1 שלבי ביצוע - תוך 5 שנים מיום אישורה של תוכנית זו.		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ל"ר

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

משרד הפנים
מחוז מרכז

07.09.2010

בתקב"ל

תיק מס' .

נספח טבלת הקצאה

טבלת הקצאה

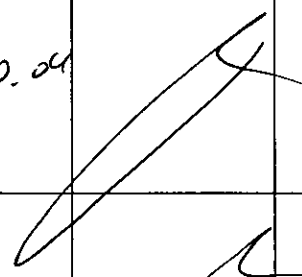
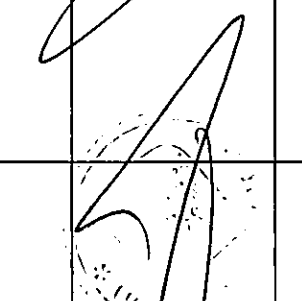
לתוכנית מספר ת/4-1/288

פרטי החלקות הקיימות

מס' סדורי	גוש	חלקה / מגרש	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה החלקה במ"ר	החלקים בפעלות
1	7815	100	מנתל מקרקעי ישראל	דניאל יצחק (ע"פ צו נדרשה)		054537691	100%	591	100%
2	7815	339	מ.מ. קדימה-צורן				100%	154	100%
סך כולל								745	

* במקרה של תוכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה, ע"פ הסכם שיתוף קיים.

7.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.10.04			054537691	דניאלי יצחק	מגיש התכנית
27.10.04			054537691	דניאלי יצחק	זם בפועל
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע- בעלים- חלקה 100
				מועצה מקומית קדימה	בעלים חלקה 339
27.10.04			054537691	דניאלי יצחק	החוכר (עפ"י צו - ירושה)
14.9.09	 אסבן שמעון Ms.c 4712 8689	מ.ר. 86889 אדיכל מ.ר. 4712	5197788	אדריכל אסבן שמעון Ms.c	עורך התכנית

נספח 1 - טבלאות זכויות והוראות בניה - מצב קיים.

לוח איזורים מתוך ת.ב.ע. הצ' 1-4 / 61, הצ' 130 - קדימה-צורן

יעוד האזור	סימון האזור	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב מגרש מינימלי	שטח בניה מקסימלי ברוטו, כולל מרפסות	מרתף ושטח בנייני עזר מקסימליים במ"ר	כיסוי שטח מקסימלי כולל פטיו
מגורים א'	כתום	500 או כמסומן	18 או כמזוין	40% - בשתי הקומות גם יחד.	מרתף: (*) על-פי הצ' 1-4 / 100 א', 30.0 מ"ר כולל סככת חניה לרכב לכל יחיד.	עד 30%
		בתשריט ובנספח	בתשריט			

המשך :

הערות	קווי בנין			מספר בתים מקסימלי במגרש	מספר דירות מקסימלי במגרש	גובה מקסימלי של המבנה בקומות או במטרים
	אחורי	צדדי	קדמי			
ק.בנין לסככת חניה פרטית בחזית- המגרש יהיה 2.0 מ' או כמסומן בתשריט. מבנה עזר יהיו בפרימטר בנין המגורים או לפי שקול דעת הועדה המקומית.	5.0	0 או 3.0 כמסומן בתשריט.	כמסומן בתשריט 5.0 שרות או כמסומן בתשריט.	1	1	2 קומות מעל הקרקע אך לא יותר מ- 8.5 מ' מפני הקרקע הטיבעית ועד שיא גג הרעפים כולל הגבהות קומות המרתף מעל פני הקרקע.

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

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכנ?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	תשריט התוכנית⁽²⁾
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה⁽⁴⁾
	X	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	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים⁽⁵⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	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".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה: שמעון אסבן, תעודת זהות 051977822
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/4-1/288 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 86889,4712.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. ר. יונס מ. בהרי - מודדים תכנית מדידה
- 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.

אדריכל שמעון אסבן M.Sc.

מג 04080 0712

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____,

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הצ/1-4 / 288

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11.7.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ר. יונס מ. בהרי
משד מדידת מ.ר. 722
050-5369820

ר. יונס מ. בהרי
שם המודד המוסמך
722
מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.9.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ר. יונס מ. בהרי
משד מדידת מ.ר. 722
050-5369820

ר. יונס מ. בהרי
שם המודד המוסמך
722
מספר רשיון

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

ר. יונס מ. בהרי
משד מדידת מ.ר. 722
050-5369820

שם המודד המוסמך
מספר רשיון

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