

4018522

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

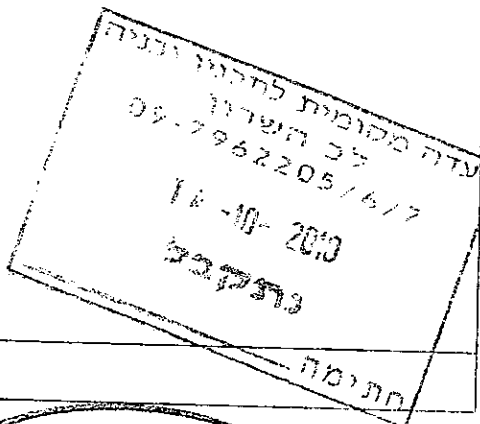
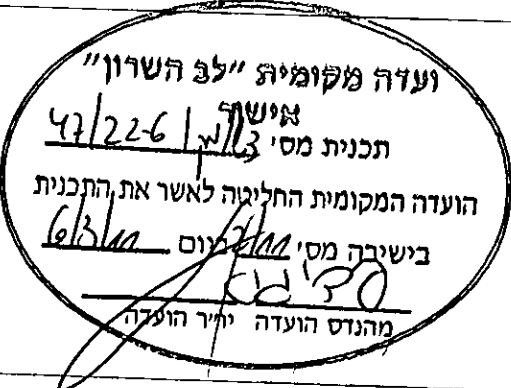
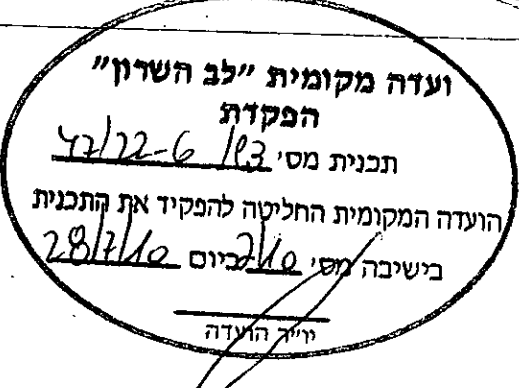
תוכנית מס' צש/מק/6-47/22

שם תוכנית: משפחת עג'מי – מושב צור משה- קוי בניין

שינוי לתכנית צש/במ/6-17/22 א' בסמכות ועדה מקומית

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: "לב השרון"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה להסדיר קו בניין אחורי צפוני עפ"י הקיים בפועל בק.ק + ק.א במבנה העיקרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

משפחת עג'מי – מושב צור משה – קווי בניין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

צש/מק/6-47/22

מספר התוכנית

0.500 ד'

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

ראשונה

מספר מהדורה בשלב

15-09-2010

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 4, 62 א(א) 4

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב השרון
- 192310 קואורדינטה X
688860 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום איזור מגורים א' בצור משה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית לב השרון בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- מושב צור משה
הרחבה דרומית האנפה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8011	• מוסדר	• חלק מהגוש		2,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
צש/במ/6-17/22 א	2

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
03-09-1994	4284	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות קודמות חלות עליה וכפופה להן.	כפיפות	צש/במ/6-22-17 א

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		קטאוי חוסיני ענבוס'י חוסיני	15-9-2010	7, ל	18			• מחייב	חוראות התכנית
		קטאוי חוסיני ענבוס'י חוסיני	15-9-2010	1	7, ל		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויחדיו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

זמ"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואל	עורך ראשי
kattawe@017.net.il	09-8910661		09-8996328	בני בנימין 3, אבן יחרוד 40500			89298	059437277	חיסני ענבוסני	אדריכל	• עורך ראשי
midhar@012.net.il	09-7990761		09-7994913	טייבה 40400			967		מדחת תלואי	מורד מוסמד	• מורד
kattawe@017.net.il	09-8910661		09-8996328	בני בנימין 3, אבן יחרוד 40500			26246	053695540	חיסני קטאוי	מתנדס	מתנדס • יועץ וכד'

13/10/2010

עמוד 8 מתוך 19

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.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	אזור המותר בו לבנות בתי מגורים של שתי קומות בשטח בניה מקסימום לקומה 150 מ"ר(תכסית) ולא יותר מ-200 מ"ר ברוטו ליח"ד אחת במגרש.

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

1 הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-3.78.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.500 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			0	200	מ"ר	מגורים א'
			0	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	101	101

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	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	יותר להקים בו בתי מגורים בהתאם לתכנית צש/במ/6-17/22 א'
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לפי הוראות תוכנית צש/במ/6/17/22 א' ועל פי המפורט בלוח האיזורים לתוכנית זו

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע לפי צט/מק/6-47/22

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		תכנית (%) משטח תא השטח	אפיקות (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאל	ציד-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
כמסומן בתשריט	3	3	5	1	2	150	1	17/22-6/צט/מק/א' 6	30	200 מ"ר ליה"ד אחת ברנטו	500	101	מגורים א'

13/10/2010

עמוד 11 מתוך 19

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב קיים לפי צש/במ/6/17/22 א'

מספר יחיד	מספר קומות	מספר קומות		תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לדינר נטו)	מספר יחיד	מרחק לבנייה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לבנייה	מעל לבנייה				מתחת לבנייה	מעל לבנייה	עיקר	שורות			
6	3	3	5	1	2	1	לפי צש/במ/6-17/22 א'	30	200 מ"ר לח"ד אחת ברדטן	500	101		
אחורי	צדדי - צדדי - שמאלי	צדדי - ימני	קדמי	מתחת לבנייה	תקופעת	מתחת לבנייה	תקופעת	עיקר	שורות	עיקרי			

13/10/2010

עמוד 12 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1**

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 169(12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות הוצאות מדידה, תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.
- ב. היזם/הבעלים מתחייב לשפות את הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים" על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6.2 היטל השבחה

- א. הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים" תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

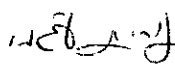
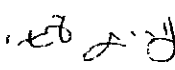
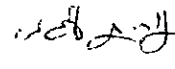


6.3 חניה

- 1- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- 2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מושב צור משה ד.נ. לב השרון	033097676	עגימי נורית	מגיש התוכנית
		מושב צור משה ד.נ. לב השרון	033097676	עגימי נורית	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנחם ביגן 125, ת"א מושב צור משה	033097676	מנהל מקרקעי ישראל עגימי נורית	בעלי עניין בקרקע חוכרים
		אבן יהודה	053695540	קטאוי חוסני	עורך התכנית
		אבן יהודה	059437277	ענבוסי חוסני	

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	כן	לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	6.2	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.2.7	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.4.1	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	2.4.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	כן	
	2.3.2	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	2.3.3	קיום תשריט מצב מוצע -- בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	כן	
	4.1	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
	4.3	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
	4.4	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
		מספר התוכנית	כן	
		שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן		
	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן		
	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן		
	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן		

⁽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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
לא		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
לא		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
לא		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
לא		• שמירת מקומות קדושים		
לא		• בתי קברות		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	כן	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
לא		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
לא		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	כן	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	כן	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
לא		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
לא		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
לא		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
לא		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
לא		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
לא		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית 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 קטאוי חוסני __ (שם), מספר זהות _053695540, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' צש/מק/6-22/47 ששמה תכנית שינוי מתאר מקומי מפורטת _ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסת בנין מספר רשיון 24246.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ענבوسی חוסני _ אדריכל ובונה עיר תשריט ותקנון
 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.


 חתימת המצהיר

17-9-2010
 תאריך

13/10/2010

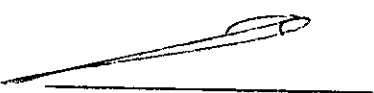
עמוד 17 מתוך 19

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ענבוסי חוסני _ (שם), מספר זהות 059437277
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי צש/מק/6-47/22 ששמה תכנית מפורטת מקומית _ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדרכלות ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודב (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 39298__
3. אני השתתפתי בעריכת הנושאים _ תשריט ותקנון _ 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.

17-9-2010


חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: צש/מק/6-22/47

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12-11-2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

תלאוי מדחת	967	חתימה
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 02-09-2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

תלאוי מדחת	967	חתימה
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	

נספח הליכים סטטוריים

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 המאשר	התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• תוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• תוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• תוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה 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.