

401864

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		19. 09. 2011
תוכנית מסי' שד/מק/101/12/15		נתקבל תיק מסי'

שם תוכנית: שינוי תכנון בשכונת המגורים במזרח צור יצחק

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
02. 05. 2011
נתקבל
מתן תוקף

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: דרום השרון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
אישורים

הפקדה

ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון
אישור תכנית מסי' שד/מק/101/12/15
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20/11 ביום 16.1.11
מנהל הועדה

ועדה מקומית דרום השרון
אישור חובית מסי' שד/מק/101/12/15
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20/11 ביום 16.1.11
הלמנה על המחוז
י"ר הועדה המחוזית

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על שטח הגבעה המזרחית בתחום תכניות למגורים שד/15/101/ד' ושד/מק/101/15/5 ומטרתה שיפור התכנון על מנת לאפשר יצירת מתחם ציבורי רציף במרכז אזור המגורים והגבעה המזרחית, מיקום אחר למרכז המסחרי ושיפור הנגישות למגרש הספורט ונופש. התכנית כוללת 4 יח"ד צמודות קרקע, 144 יח"ד בבניה חצי רוויה ו-188 יח"ד בבניה רוויה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי תכנון בשכונת המגורים במזרח צור יצחק

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

שד/מק/101/15/12

מספר התוכנית

109.929 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 14/4/2011

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 (1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

• כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינטה X 200400
קואורדינטה Y 683300

1.5.2 תיאור מקום מערבית ליישוב צור נתן צפונית לשמורת נחל אלכסנדר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית דרום השרון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה

צור יצחק

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8901	• מוסדר	• חלק מהגוש	26	16,28,91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

טייבה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/10/2000	י.פ. 4927	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות מתכנית שד/101/15/ד' ממשיכות לחול.	• שינוי	שד/101/15/ד'
5/8/2008	י.פ. 5837	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות מתכנית שד/מק/101/15/5 ממשיכות לחול.	• שינוי	שד/מק/101/15/5
29/6/2009	י.פ. 5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות מתכנית שד/101/15/4 ממשיכות לחול.	• שינוי	שד/101/15/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תיאור	גולם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		דב קורן אדריכלים בע"מ	14/4/2011	---	16	---	• מחייב	תוראות התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	1/3/2011	1	---	1:1000	• מחייב	תשריט התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	1/3/2011	1	---	1:1000	• מנחה	נספח בינוי
		חסון-ירושלמי מתודסים יועצים	1/3/2011	1	---	1:1000	• מנחה	נספח תנועה

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקות(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	indbuild@building.co.il	09-9717950		09-9717907	חמונפים 11 הרצלית פיתוח 46120		ת"י יבלי שומרון, שותפות מוגבלת							

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	מספר פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-7632222	דרך מנחם בגין 125 ת"א		רשות מקומית מינהל מקרקעי ישראל					בעלים
			03-9000500	500 קרית המועצה ת.ד. 500 נורו ירק 49945		מועצה אזורית דרום השרון					בעלים

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Gk_dov@netvision.net.il	03-6953703		03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		דב קורן אדריכלים בע"מ		34132	0542260088		אדריכל	עורך ראשי
berni@datamap.com	03-7516356		03-7541000	חירקון 67 בני-ברק ת"א		דטומפ		570	52602984		מורד מוסמך	מורד
office@hj-eng.co.il			03-5278887	קולבר 14 ת"א		חשון ירושלמי		0002123	3542735		גדעון ירושלמי	גדעון ירושלמי

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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. שינוי במיקום מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים א', מגורים ב', מגורים ד', אזור מסחר ומגורים, ספורט ונופש, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים בדרך של איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, כל זאת בהתאם להוראות סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה.
2. הרחבת דרך בתואי המאושר בתכנית בת תוקף בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (2).
3. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (4).
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בהתאם להוראת סעיף 62 א' (א) (5).
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50% בהתאם להוראות סעיף 62 א' (א) (6).
6. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין בהתאם להוראות סעיף 62 א' (א) (7).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**קווי בנין:**

1. מגורים ב': שינוי בקווי בנין קידמיים מ-6 מ' ל-5 מ' ול-3 מ'. שינוי בקווי בנין צדדיים מ-12 מ' ל-5 מ' ו-4 מ', הכל לפי המסומן בתשריט (מגרש 21, 20).
2. מגורים ד': שינוי בקווי בנין קידמיים מ-6 ל-5 מ', שינוי בקווי בנין צדדיים מ-6 מ' ו-3 מ' ל-5 מ'. הכל כמסומן בתשריט (מגרש 620).
3. מגורים ומסחר: שינוי בקווי בנין קידמיים מ-6 מ' ל-5 מ', שינוי בקווי בנין צדדיים ואחוריים מ-3 מ' ל-5 מ'. הכל לפי המסומן בתשריט (מגרש 520).

החלפת מיקום מגרשים:

1. החלפת שטחים ממגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח (7003), שטח לבנייני ציבור (6004, 6005) ומגורים ומסחר (5003) ליצירת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור (220), שטח ציבורי פתוח (320) ומגורים ב' (21, 20).
2. החלפת שטחים ממגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח (7006) ומגורים ד' (4010) ליצירת מגרשים למגורים ומסחר (520) ושטח ציבורי פתוח (321).
3. החלפת שטחים ממגרשים לשטח ציבורי פתוח (7014) ומגרש למגורים ג' (3013) ליצירת מגרש למגורים ד' (620) ומגרש לשטח ציבורי פתוח (323).
4. החלפת שטחים ממגרש מגורים א' (004), מגרשים לספורט ונופש (801, 802) ומגרש מבנים ומוסדות ציבור (201) ושטח לבנייני ציבור (6022, 6004, 6005) ליצירת מגרש למגורים א' (120), מגרשי ספורט ונופש (820, 821) ומבנים ומוסדות ציבור (221).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 109.929 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		620	-280	900	מ"ר	מגורים א'
		4	---	4	מס' יח"ד	
		16,992	16,992	---	מ"ר	מגורים ב'
		144	+144	---	מס' יח"ד	
		5,820	+3,420	2,400	מ"ר	מגורים ומסחר
		900	+300	600		
		62	+46	16	יח"ד	
		---	-8,400	8,400	מ"ר	מגורים ג'
		---	-56	56	יח"ד	
		26,968	-12,032	39,000	מ"ר	מגורים ד'
		126	-134	260	יח"ד	
		4,713	---	4,713	מ"ר	מבני ציבור
		2,500	---	2,500	מ"ר	ספורט ונופש

הערות:

- אין שינוי בסה"כ מספר יחידות הדיור בתכנית.
- נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
		120	מגורים א'	
		20-21	מגורים ב'	
		620	מגורים ד'	
		520	מגורים ומסחר	
		220-221	מבנים ומסדות ציבור	
		320, 321, 323, 324	שטח ציבורי פתוח	
		350, 351	שטחים פתוחים	
		820, 821	ספורט ונופש	
		420-427	דרכים	

על אף האמור בטעף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
0.95	מגורים א'	0.95	מגורים א'
20.21	מגורים ב'	6.31	מגורים ג'
6.31	מגורים ד'	22.61	מגורים ד'
3.80	מגורים ומסחר	1.40	מגורים ומסחר
11.38	מבנים ומסדות ציבור	11.38	מבנים ומסדות ציבור
5.78	שטח ציבורי פתוח	5.78	שטח ציבורי פתוח
1.64	שטחים פתוחים	1.64	שטחים פתוחים
22.49	ספורט ונופש	22.49	ספורט ונופש
27.44	דרכים ודרך משולבת	27.44	דרכים ודרך משולבת
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	המגרש מיועד לבניית יח"ד צמודות קרקע.	
ב.	מס' יח"ד במגרש ע"פ טבלה בסעיף 5.	
4.1.2	הוראות	
א.	מרתפים	עפ"י הנחיות תכנית שד/101/15/ד'.
ב.	גימור חזיתות וגדרות	גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	מבני עזר בקומת קרקע	מחסן: יותר הקמת מחסן בשטח של עד 8.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע, המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים. מוסך חניה לאזור מגורים א': תותר קירוי גג או פרגולה בשטח של עד 30 מ"ר ליחידת דיור ובלבד כי תובטח האחידות בין כל הקירוים לקבוצת בניינים סמוכים ע"פ החלטת מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. שטח הקירוי יכלל בשטחי הבניה המותרים.
ד.	גג	הגג יהיה גג רעפים ו/או שטוח. תותר בליטת קו גג של 50 ס"מ בקו בנין. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה על פי הנחיות סעיף ה'.
ה.	פרגולות	תותר הקמת פרגולות בלתי מכוסות. שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה.
ו.	מיקלוט	עפ"י אישור הג"א.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.2.1	שימושים	
א.	המגרש מיועד לבניית בנין בן 1-5 קומות.	
4.2.2	הוראות	
א.	מרתפים	עפ"י הנחיות תכנית שד/101/15/ד'.
ב.	גימור חזיתות וגדרות	גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	מבני עזר בקומת קרקע	מחסן: יותר הקמת מחסן בשטח של עד 8.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע ו/או בקומות המבנה לרבות המרתף, המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה ובמסגרת קווי הבנין. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים.
ד.	גג	הגג יהיה גג רעפים ו/או שטוח. תותר בליטת קו גג של 50 ס"מ מקו הבנין. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה על פי הנחיות סעיף ה'.
ה.	פרגולות	תותר הקמת פרגולות בלתי מכוסות. שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה.
ו.	מיקלוט	עפ"י אישור הג"א.

4.3	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.3.1	שימושים	
א.	המגרש מיועד לבניית יח"ד בבניה רוויה.	
ב.	מס' יח"ד ע"פ טבלה בסעיף 5.	
ג.		
4.3.2	הוראות	
א.	גימור חזיתות וגדרות	גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	מיקלוט	עפ"י אישור הג"א.
ג.		

4.4	שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.4.1	שימושים	
א.	המגרש מיועד לבניית שטח למרכז מסחרי ומגדל מגורים.	
ב.	מס' יח"ד במגרש וזכויות בניה למגורים ומסחר ע"פ טבלה בסעיף 5.	
4.4.2	הוראות	
א.	עפ"י הנחיות תכנית שד/101/15/ד'.	
ב.	ניתן לבנות חלק משטחי המסחר במפלס נמוך ממפלס הכניסה באופן שתתקבלנה 2 קומות מסחר: 1. קומה במפלס מעגל התנועה. 2. קומה במפלס הגשר.	
ג.	מיקלוט	עפ"י אישור הג"א.

4.5	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1	שימושים	
א.	מגרשים המיועדים להקמת מבנים ומוסדות ציבור על פי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה. תותר הקמת ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, צוברי גז, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.	
4.5.2	הוראות	
א.	עפ"י הנחיות תכנית שד/101/15/ד'.	

4.6	שם ייעוד: ספורט ונופש	
4.6.1	שימושים	
א.	המגרש מיועד לבניית מבנים ומתקנים המיועדים לפעילויות ספורט, נופש ופעילות גופנית, ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, צוברי גז, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.	
4.6.2	הוראות	
א.	עפ"י הנחיות תכנית שד/101/15/ד'.	
ב.	דרך פטרולים	תוקצה רצועת שטח בהיקף המגרש ברוחב 6 מ' (או ע"פ החלטת מהנדס הועדה) בגבול המגרש לצורך הקמת דרך פטרולים וגדר היקפית.

4.7	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח ישמש למגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש ספורט ופנאי, שבילים, מסלולי אופניים, ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.
4.7.2	הוראות
א.	עפ"י הנחיות תכנית שד/מק/101/15/ד'.

4.8	שם ייעוד: שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
א.	שטח פתוח המיועד לגינון, נטיעות, מתקני נופש פנאי וספורט, טיילת, שבילים, מסלולי אופניים, ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, צוברי גז, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.
4.7.2	הוראות
א.	עפ"י הנחיות תכנית שד/מק/101/15/ד'.

4.9	שם ייעוד: דרכים
4.9.1	שימושים
א.	דרך, מסעה, מדרכות, חניה, צמחיה, שביל אופניים.
ב.	
ג.	
4.9.2	הוראות
א.	עפ"י הנחיות תכנית שד/מק/101/15/ד'.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מעב מוצע

קווי בניין (מטר)	מספר קומות			גובה מנפה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (משטח)	צפיפות (מ"ר/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- צדדי- ימני	קדמי	מחלף						מרחק לנניסה הקובעת	עיקרי				
מסומן בתשריט	1	2	1	9.5	3.8	4	72	756	(3)	118	620	1,048	120	מגורים א'
מסומן בתשריט	1	5	1	22	6.6	54	100.4	8,262	(3)	---	6,372	8,232	20	מגורים ב'
מסומן בתשריט	1	5	1	22	6.4	90	98.50	13,770	(3)	---	10,620	13,980	21	מגורים ב'
מסומן בתשריט	1	קא+15+ דירות נג	1	70	18.2	126	489.1	33,911	(3)	---	26,968	6,934	620	מגורים ד'
מסומן בתשריט	1	קא+15+ דירות נג	1	70	14.8	62	283.4	11,842	2,622	---	2,011	4,178	520	מגורים ומסחר
מסומן בתשריט	---	---	---	---	---	---	---	5,608.5	---	---	874	4,113	220	מבנים
מסומן בתשריט	---	---	---	---	---	---	---	800	---	---	200	600	221	מסודות ציבור
מסומן בתשריט	---	---	---	---	---	---	10.6	2,500	---	---	400	23,542	820	ספורט
מסומן בתשריט	---	---	---	---	---	---	40.9	480	---	---	80	400	821	ספורט (נופש)

(1) במגרשים המיועדים למגורים (מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים תחת בנייה מתקנים הנדסיים, דרך בטון וגדר חקופית בקו בנין 0.
 (2) יותר קו בנין צדד 0 למחסנים בקומת הקרקע כולל מגרשים המובלים בשצ"פ, שטח פתוח, מגרשים למגורים ומוסדות ציבור, דרך ושטח הולכי רגל, שטח המחסן לכלל משטחי הבנייה המותרים.
 (3) מותרת בניית מרתפים ששטחם לא יעלה על 70% משטח המגרש, בתנאי שלא ניתן יהיה להתקרב לגבול המגרש יותר מ-40% מקו הבנין וישארו מסודרות למעבר תשתיות בגבולות המגרש. זכויות הבנייה במרתפים ע"פ תכנית שד/15/101/12 על שניונייה.
 (4) למוסד חניה תחת בניית חקודרי בקו בנין קודמי ועוד 0 בהתאם לתכנית בנייה מאושרת ע"י הועדה המקומית, שטח חקודרי יכלול משטחי הבנייה המותרים.
 (5) במקרה של סתירה בין המפורט בטבלה זו לבין התשריט-נגב התשריט על החולאות בטבלה זו.
 (6) יש להוסיף לשטחי הבנייה המופיעים בטבלה זו שטחים למוסדות חובלנות המיועדים של הבניינים (גודל מ"ר 4/15/101/12 ואינם מוגבלים בטבלה זו).
 (7) יש להוסיף לשטחי הבנייה המופיעים בטבלה זו שטחים מקורות חובלנות המיועדים של כל הנוזזות בנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבנין.
 עד 14 מ"ר אינה נכללת במנין שטחי הבנייה (בין אם היא מקורה ובין אם לאו), ובלבד ששטחן הכולל של כל הנוזזות בנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבנין.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. באזור מגורים א' יובטחו 2 מקומות חניה ליחידת דיור בגבולות המגרש. באזור מגורים ב' יובטחו 2 מקומות חניה ליחידת דיור בגבולות המגרש, בסמכות הועדה המקומית לאשר הקלה במספר החניות למגרש, משיקולי גינון ופיתוח, ובתנאי שלא יפחת מ 1.8 חניות ליחידת דיור בגבולות המגרש ועד ל-0.5 חניות לאורחים בתחום הרחוב על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית.

6.2 אתר עתיקות מוכרז

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 פיצול מגרשים

ניתן לפצל מגרשים ע"פ תשריט חלוקה שיוגש לכל מגרש בשלמות באישור הועדה המקומית.

6.4 היטל השבחה

יגבה על פי חוק.

6.5 גשר הולכי רגל

התכנית ממקמת גשר הולכי רגל לחיבור עתידי עם המרכז המסחרי בתחום התכנית עם השטחים למסחר ממערב לתכנית. בסמכות הועדה המקומית לאשר גשר להולכי רגל במיקום, תוואי, רוחב, גישות לגשר וגובה גשר בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישורה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 15/10/11 2/5/10	חתימה: יובלי שומרון שותפות מוגבלת	שם: [Handwritten Signature]	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: חבי יובלי שומרון, שותפות מוגבלת		

תאריך: 1/5/2011	חתימה: דב קורן אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 28, תל אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703	שם: דב קורן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה: מועצה אזורית דרום השרון	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מועצה מקומית דרום השרון		

אין לנו התנגדות עירונית לתוכנית, נתנאי שזו תהיה מתואמת עם השויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית עם-ליווי הניזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנון כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מהאיש כנוי. ייתכן שיהיו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ונסייה כל דין.
 למען הסר ספק מודעה זו אינה נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כנוי השטח המסווג בתכנית. אין בהתימתנו על התכנית ה-21-06-2011 ג'ים הסכם כאמור ו/או יתור על זכויות לבטינו כנהל הפרתה ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות ממשלו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו עם הסכם האמור ונסייה כל דין, שכן חתימתנו: **דוד אמגדי** [Handwritten Signature]
 והיא תקפה כ-30 יום מיום מתאריך החתימה.
 עמוד 16 מחזור המחר
 תאריך: מרץ 2011

14/4/2011

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"דירום השרון"

02.05.2011

נתונים

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: שד/מק/12/15/101 שם התוכנית: שינוי תכנון בשכונת המגורים במגרת צור יצחק

עורך התוכנית: אדריכל דב קורן תאריך: 1/5/2011 חתימה:

קווי בנין (מטר)	קווי בנין ציד-ציד-ימני	קדמי	מתחת לפנייה הקובעת	מעל לפנייה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגורים/ מזרחי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
										סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁾	מתחת לפנייה הקובעת שרונה ⁽²⁾	עיקרי				
כמסומן בתשריט	1	2	1	2	9.5	3.82	4	40	-	1035	3	135	900	1,048	004	מגורים א
כמסומן בתשריט		1-5 מדורג					56	40	-	10,248		1,848	8,400	6,934	3013	מגורים ג
כמסומן בתשריט							80		-	14,640		2,640	12,000	3,932	4010	
כמסומן בתשריט		2-5 מדורג					80	40	-	14,640		2,640	12,000	9,381	4011	מגורים ד
כמסומן בתשריט							60		-	10,980		1,980	9,000	7,488	4012	
כמסומן בתשריט							40		-	7,320		1,320	6,000	4,055	4013	
כמסומן בתשריט		4+ מסחרי בקיי					16	40	-	3,528		528	2,400 מגורים	1,534	5003	אזור מסחרי ומגורים
כמסומן בתשריט										621.5		124	497.5	1,481	(1) 201	מבנים (מוסדות) ציבור
כמסומן בתשריט	2-3									2664.5		533	2,131.5	5,822	(1) 6022	שטח לבנייני ציבור
כמסומן בתשריט	2-3							40		1,380		230	1,150	2,874	6005	
כמסומן בתשריט	2-3									1,121		187	934	2,335	6004	
כמסומן בתשריט								10		3,000		500	2,500	24,717	801,802	ספורט ונופש

לפי תכנית בנייה ופאישור הועדה המקומית

- (1) זכויות מגרש 6022 מתכנית שד/15/101/ד' מוגלמות במגרש ביעוד מגורים (מוסדות ציבור מסי' 201 ומגרש ביעוד שטח למבני ציבור 6022 חלק).
- (2) בנוסף יוקנו שטחי שירות עיפי תכנית שד/15/101/4.
- (3) מותרת בניית מרתפים ששטחם לא יעלה על 70% משטח המגרש, בתנאי שלא ניתן יהיה להחזיקם לגבול המגרש יותר מ-40% מקו הבנין וישארו מסדוריות למעבר תשתיות בגבולות המגרש. זכויות הבניה במרתפים עיפי תכנית שד/15/101/4.
- (4) יש לחזיקי לשטחי הבניה המופיעים בטבלה זו שטחים למרפסות חבולטות מקורחתים החיוניים של הבניינים (גזוזטרות) על-פי ק"ת 6670 התשי"א 2008 מיום 30/4/2008 תקובעות כי גזוזטרות ששטחם ע" 14 מ"ר אינה נכללת במנין שטחי הבניה נפין אם היא מקורה ובין אם לאו, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר החדרות בבנין.

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל דב קורן, מספר זהות 54260088, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' שד/מק/101/15/12 ששמה שינוי תכנון בשכונת המגורים במזרח צור יצחק (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 34132.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. טל א"י תעסוקה במינהל אדריכלות אריאל אריאל
 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.

דב קורן אדריכלים בע"מ
 רחי נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703
 חתימת המצהיר

1/5/2011
 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 02.05.2011
נתקבל

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שלי טייב, מספר זהות 2272621, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי שד/מק/101/15/12 ששמה שינוי תכנון בשכונת המגורים במזרח צור יצחק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת כבישים ותנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 77488.
3. אני השתתפתי ערכתי את הנושאים התנועתיים 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 אחראית לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

הסגן-יועץ
תכנון (1997) בע"מ
ד"ר קרליבוב, א.א. תל-אביב
טל: 5278887
חתימת המצוטט

2/5/2011

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : שד/מק/101/12/15

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

_____	_____	570	ברני גטניו
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

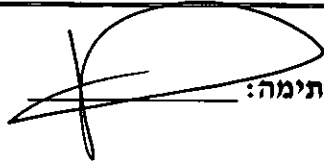
2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 15.7.2010 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

~~ברנרד גטניו~~
~~מודד מוסמך~~
~~רשיון מס' 570~~

1.5.11	_____	570	ברני גטניו
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



חתימה:

1/5/2011

עורך התוכנית: אדריכל דב קורן תאריך:

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
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	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 ⁽²⁾	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 בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: טייבה		
✓		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

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

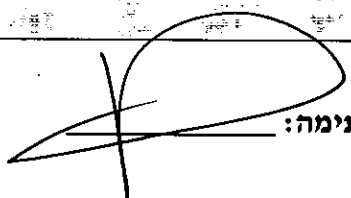
⁽⁴⁾ מספרי הסייפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽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 לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים



עורך התוכנית: אדריכל דב קורן תאריך: 1/5/2011 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.