

4218759

ועדה מקומית לתכנון והבניה
לב השרון
09-7962205/6/7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	
מחוז מרכז	נתניה
1.3.06.2011	התימה
הוראות התכנית	
נתקבל	
תיק מס'	

תכנית מס' צש/9-21/37

דו"ד ששון	
מס' מרכז	מחז
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי
מפורטת	סוג התכנית
אישורים	

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 37/21/9/103
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 מתאריך 25/10/11
 יו"ר הועדה המחוזית

מתן תקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב השרון"
 תכנית מפורטת/מתאר מס' 37/21-9/103
 הוחלט להעביר לועדה המחוזית למתן תוקף

יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

אין לטו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תחיד
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו
 הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקטת כל זכות
 לזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
 עוד לא הוקצה השטח ונחתם עימו הסכם מתאים
 בגיט ואין חתימתו זו באה במקום חסכמת כל בעל
 זכות בשטח המדון ואו כל רשות מוסכמת, לפי כל
 חוזה עיני כל דין
 תאריך: 30.11.11 חתימה:
ועד מקומי עין שרד

דברי הסבר לתכנית

תכנית להגדלת מס' יח"ד הדיור במגרש מ יח"ד אחת לשלוש יח"ד
וקביעת הוראות בינוי ופיתוח שינוי לתב"ע צש/9-21/9.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' צש/9-21/37

1. זיהוי וסיווג התכנית

דו"ד ששון	תכנית צש/9-21/37	שם התכנית -	1.1
376.713 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.2
שלישית	מספר מהדורה		
13/04/11	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית- מרכז	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
-	לפי סעיף:		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית		
עין שריד	מרחב תכנון מקומי	מקום התכנית	1.5
לב השרון	קואורדינטה מערב מזרח - קואורדינטה דרום צפון -	נתונים כלליים	1.5.1
.975 /193 .025 /194 .675 /686 , 750 /686	עין שריד -	תאור מקום	1.5.2
ישוב כפרי-בתים צמודי קרקע בחלק הצפוני של עין שריד			

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. לב השרון
בתכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית עין שריד
שוב שכונה רחוב מספר בית
האנפה 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8808	מוסדר	חלק מהגוש	175	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
8808	7818 חלק מחלקה 4.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
2111	תרש"צ (2) 3/20/3
2111	צש/199

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
צש/9-21/9	שינוי	מפורטת	3227	18/07/1985
צש/0-2/0	כפיפות	תכנית מתאר	3769	27 / 5 / 1990

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון	מחייב		24		11/4/11	נגה נישרי אדריכלית	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:250 1:2500		1	11/4/11	נגה נישרי אדריכלית	ועדה מחוזית	
בינוי	מנחה	1:250		1	11/4/11	נגה נישרי אדריכלית	ועדה מחוזית	

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	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר	זים בפועל
		052-3292681	09-7963071	האנפה 18 עין שרד	מקומית		50530104	דודי ששון	מר	

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר	בעלים
		052-3292681	09-7963071	האנפה 18 עין שרד			50530104	דודי ששון	מר	חוכר
				דרך מנחם בגין 120 תל-אביב	מ.מ.י.					

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	אדריכל
	09-7962112		09-7961994	מצדה 87 חל-מונד		38481	5719758	נגה נשרי		אדרי	אדריכל
	098624674		09-8828151	חל-חי' 6 נתניה	לזר ב"י מדידות הנדסיות			ירון לזר		מוסמר	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכלל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדירים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

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

2.1 מטרת התכנית – הגדלת מס' יח"ד מ-1 יח"ד ל-3 יח"ד וכן קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית –

(א) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של מגרש 175 כמשמעותו בפרק ג' סימן ז' לחוק.
(ב) הגדלת מספר יח"ד מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד חד משפחתיות וליח"ד אחת בבית דו משפחתי.

(ג) תוספת של 6% בשטח עיקרי לתכנית שהופקדה לפני שנת 1989.

(ד) שינוי קו בניין קדמי-מזרחי מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'.
שינוי קו בנין קדמי – צפוני מ-5.00 ל-4.00 מ'
שינוי בקו בניין צידי-מערבי מ-0.0 מ' ל-3.00 מ' למבנים המוצעים.
ללא שינוי בקו הבניין המזרחי בתא השטח האמצעי.

(ה) 1. שינוי בדבר גודל מגרש מינימאלי מ-570 מ"ר לבית דו משפחתי ל-513 מ"ר לבית דו משפחתי.
(שטח המגרש בדו משפחתי עם השכן בחלקה 2110 הוא 1117 מ"ר מתוכו שטח המגרש B175 בחלקה 2111 הוא 388 מ"ר והוא נימצא בתחום הקו הכחול בתכנית).
2. שינוי בדבר גודל מגרש מינימאלי מ-450 מ"ר לבית חד-משפחתי ל-405 מ"ר לבית חד-משפחתי.

(ו) קביעת הוראות בניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		שינוי למצב המאושר				מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט							
תוספת שטח של 6% לתכנית שהופקדה לפני שנת 1989.		376.713					376.713	דונם	שטח התכנית
			(405 מ"ר)	(405 מ"ר)	(388 מ"ר)				שטח החלקה
		374	(+2)				372	מס' יח"ד אחז	מגורים א
		45%+6% 51%=	מגרש C175	מגרש A 175	מגרש B175	45%	45%+6%		
	610 מ"ר.	206 מ"ר	206 מ"ר	197 מ"ר	45%+6% ליח"ד אחת מבית דו משפחתי.	מ"ר			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	A101	מגורים א
	B101	
	C101	

4. יעודי קרקע ושימושים**רשמו את שם היעוד – מגורים א'****שימושים – מגורים-****הוראות
א. עיצוב
אדריכלי****עיצוב ארכיטקטוני: ע"פ תכנית צש/9-21/9 וצש/199.**

א. צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר 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.

ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו 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 תכנית בינוי המצורפת או כחלק מהמבנה העיקרי.
י. מרחק מינימאלי בין מבנה קיים למוצע – 3 מ'.
יא. תותר כניסה חיצונית מהמרתף.

**ב.הוראות
פיתוח****הוראות פיתוח:** ע"פ תכנית צש/9-21/9 וצש/199.

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 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 לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוע

אחורי דרומי	צדי- צדי- שמאלי מערבי	קווי בנין (מטר)**	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה עיקרי + שירות במ"ד	שטחי בניה (מ"ר)		מגדל /מגדל/ מזער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			קדמי צפוני	מזרחי							מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
3	3	4	4	1	8.5 לגג- רעפים 7.5 לגג שטוח	1	30%	51%	206 מ"ר + 45 מ"ר = 251 מ"ר ל"ח"ד אחת.	5% עד 45 מ"ר	51% *+45% = 6%	405	A175		
4	0 בקור משותף	4	7	1	8.5 לגג- רעפים 7.5 לגג שטוח	1	30%	51%	242=197+45 ל"ח"ד אחת בבית דו משפחתי	5% עד 45 מ"ר או מ"ר	51% *+45% = 6%	388	B175	מגורים א'	
3	3	4	4	1	8.5 לגג- רעפים 7.5 לגג שטוח	1	30%	51%	206 מ"ר + 45 מ"ר = 251 מ"ר	5% עד 45 מ"ר	51% *+45% = 6%	405	C175		

*תוספת שטח של 6% לתכנית שהופקדה לפני שנת 1989.
 ** בכל מקום בו ניקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור כמפורט בתשריט תחום ניספח עצים בוגרים יגברו קווי הביניים מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ע"פ צש/9-21/9, ו-1 צש/199.

גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		עיקרי שרות	מ"ר	מגורים
			מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת		מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						עיקרי שרות	עיקרי שרות			
3	0	5	5	5	2	8.5	1	30%	50%	50%	5%	עד 45 מ"ר ל"ח"ד	45%	750	4	מגורים	

6. הוראות נוספות

6.1 **תנאים למתן היתר** - ע"פ תוכניות צש/9-21/9 , ו- צש/199

וכן לפי ההוראות המפורטות להלן:

תנאים לבנייה: 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 מעל הכניסה, וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' לגג משופע ו-7.5 מ' לגג שטוח מגובה 0.0 של הבניין (מפלס כניסה).
- ד. מפלס הכניסה לבנין (± 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 1.5 מ'.
- ז. לא יינתן היתר בניה עד להריסת המבנים הקיימים והמיועדים להריסה בתשריט במצב מוצע. ח.מרחק מינימאלי בין בית קיים למוצע יהיה 3 מ'.

6.2-תנאים להגשת היתר בניה.

ע"פ תוכניות צש/9-21/9 , ו- צש/199

וכן לפי ההוראות המפורטות להלן:

- 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'.

ו. בתכנית יצוינו 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 תערך על קרע מפת מדידה מצבית.

ז. מתן היתר למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (ניספח א לחזור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.3 חניה

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 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.

6.4 מרתפים

א. שטח המרתף לא יעלה על קונטור המבנה שמעליו.
 ב. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' (רצפה תקרה).
 ג. מפלס קומת הכניסה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.
 ד. החלונות במרתף יהיו בגובה 80 ס"מ נטו.
 ה. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.
 ו. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה דירה וכן תותר כניסה חיצונית למרתף.
 ז. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

6.5 - משמרת מים – נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% 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 להשהית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתרי בניה-אישור מהנדס הועדה המקומית לפיתרון הנגר ע"פ הנחייה זו.

6.6 - ביוב – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן היתר 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.

6.7 - ניקוז – פיתוח השטח יכלול 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 לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז – השרון.

6.8 - 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.

6.9 - היטל השבחה.

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

6.10 - הוצאות עריכה-

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.

6.11 הריסות-

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט.

6.12 חלוקה ורישום-

א. רישום חלוקה- חלוקה ורישום בהסכמת בעלים יבוצעו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.13 עצים בוגרים**01 ניספח לעצים בוגרים.**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה. לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהניספח (תשריט תחום הניספח בקנ"מ 1:1250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הניספח החל על תחום המסומן בתשריט תחום הניספח המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי ניפרד ממסמכי התכנית.

02 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור.

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שניקבע וסומן בתשריט תחום ניספח עצים בודרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה והפיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במיקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נידרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורה דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של עץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יזום הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.
- ג. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה.

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דיברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בניספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ נדירותו, חשיבותו הנופית, היסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.
- ג. יזום הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.
- תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך.

05 הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

- א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע-מידי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בקשה להיתר

7.2 מימוש התכנית-מידי

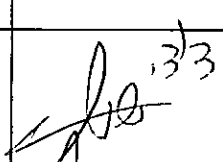
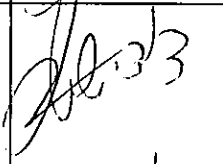
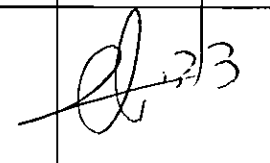

טבלת הקצאות

מצב מוצע				מצב קיים			
שטח בדונם	יעוד	בעלים	תא שטח/ חלקה	שטח בדונם	יעוד	בעלים	חלקה
0.405	מגורים א	דויד ששון ת.ז. 50530104	A175	1.198	מגורים א	דויד ששון ת.ז. 50530104	175
0.388	מגורים א		B175				
0.405	מגורים א		C175				
1.198				1.198			סה"כ

חתימת בעלים:

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			50530104	דודי ששון	מגיש התכנית
			50530104	דודי ששון	זים בפועל (אם רלבנטי)
			50530104	דודי ששון	בעלי עניין בקרקע
		מ.מ.י			
11/04/11			5719758	אדר' נגה נשרי	עורך התכנית

אורזיכלית נגה ברג - נשר
מס' רישון - 38481
רח' מצדה 87 תל-מונד

אין לנהל...
מתואמת עם רשויות ריבונות...
חתימתנו הונה לצרכי הבנין בלבד, אין בה משום הסכמה
לממש הרבנות על-ידי הניזם או כל אדם אחר, אין בה
כדי להקנות כל זכות לניזם התכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו
הסכם מתאים בניני ואין התוכנית זו פאה במקום הסכמת
כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל
דיוח ועפ"י כל דין.
לנו הסכם בנין השטח הכולל בתוכנו כי אם נעשה או ייעשה על
על התכנית הפרד או הודאה בקיים רשכט כאמור ואנו
יחזרו על זכויותנו כלש"ו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו
על פני זכויות כלש"ו בשטח, ואנו על כל זכות אחרת
העומדת לנו מכח רשכט כאמור ועפ"י כל דין, שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית,
היא נלקחה ל-30 הודטים מתאריך 4/5/11 החתימה.

דוד אמגדי
א. היכל למחוז

0-5-06-2011

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נשא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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 מצ/9-21/37		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית <u>דויד ששון</u>	1.1	
	✓	מחוז מרכז		
	✓	סיווג -בסמכות מקומית בהסכמת בעלים	1.4	
	✓	מקום התוכנית- מ.א. לב השרון	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: __ ניספח בינוי__		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 וחותמת ⁽⁴⁾ .	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/ רוטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	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	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נגה נשרי (שם), מספר זהות 57197584
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' - צש/9-21/37

ששמה: ששון דויד (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 38481.

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. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שגלווה
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 המצדד: נגה נשרי

תאריך: 18/05/08

אדריכלות נגה נשרי
מס' רישיון - 38481
רח' מצודה 87 תל-מונד

נ.נ.

הצהרת המודד

מספר התוכנית: צש/9-21/37

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/9/2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

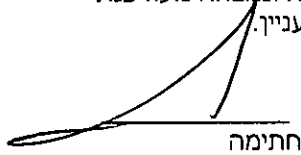


705
מספר רשיון

י. י. אסר
שם המודד/המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/6/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



705
מספר רשיון

י. י. אסר
שם המודד/המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____ 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 החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית