

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1
17-1818

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		16.05.2011
הצ/2-1/177 א'		נתקבל תיק מס'
מבוא שומרון		

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: שרונים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 1.8.10
 2.2.11
 תאריך
 מתכנסת המחוז
 א"א / אייטנה הירש

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="266 964 729 1274" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 30/2/177/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.8.10 לאשר את התכנית. מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

חלק מחלקות 62 ו-63 הופקע בזמנו לצורך הרחבת דרך.
כיון שאין צורך בדרך והיא בוטלה מבקשים בעלי החלקה לבטל את ההפקעה ולהשיב את השטח
המופקע ליעודו הקודם טרם ההפקעה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

מבוא שומרון

מספר התוכנית הצ/2-1 / 177 א

1.2 שטח התוכנית 409 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 10.04.11

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	השרון
		קואורדינטה X	193275
		קואורדינטה Y	692030
1.5.2	תיאור מקום	תחנת דלק סנוול ברחוב העצמאות כפר יונה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כפר יונה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר יונה
		שכונה	-
		רחוב	רחוב העצמאות
		מספר בית	-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8147	מוסדר	חלק מהגוש		63, 62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/1-2/48	שינוי		3217	30.06.85
הצ/126	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וג' ליתר הוראות בתכנית הצ/126 ממשיכות לחול.	1477	04.10.68
הצ/126/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית הצ/126/2 ממשיכות לחול.	2009	19.05.74

()

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בן-עמר בר-און בע"מ	10.04.11	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בן-עמר בר-און בע"מ	10.04.11	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-8986899		09-8985184	ת.ד. 94 כפר-יונה 40300	51-063135-1/חפ"ר	מבוא שומרון בע"מ		057314221	גיל כהן		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-8986899		09-8985184	ת.ד. 94 כפר-יונה 40300	51-063135-1/חפ"ר	מבוא שומרון בע"מ		057314221	גיל כהן		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	09-8986899		09-8985184	ת.ד. 94 כפר-יונה 40300	51-063135-1/חפ"ר	מבוא שומרון בע"מ					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
benabaro@netvision.net.il	09-8617918	054-4333786	09-8823075	המעפילים 14 נתניה 42264	510543770	בן-עמר בר-און בע"מ	6599	030132542	אריה בר-און	אריה בר-און	אדריכל	
lazarby@netvision.net.il	09-8624674	050-5302808	09-8828151	תל-חי 6 נתניה 42403	512063348	לזר ב.ג. מדינות הנדסיות בע"מ	700	056499239	ירון לזר	ירון לזר		מחדד

0

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

ביטול הדרך החזרת היעוד הקודם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. ביטול דרך קיימת.
2. שינוי יעוד מדרך לתחנת תדלוק.
3. קביעת קווי בינין מגבול מגרש צפוני ומערבי ל-3 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 409 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ביטול ההפקעה אינו משנה את זכויות הבניה לחלקות.					מ"ר	תחנת תידלוק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תחנת תידלוק	4	

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: תחנת תיזלוק
4.1.1	שימושים
א.	פיתוח גנני וחניה של תחנת התדלוק שבחלקות 62, 63.
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	

0

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי (דרומי)	קווי בנין (מטר) (2)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- (שמאלי מערבי)	ציד- ימני (מזרחי)	מתחת לקומות	מעל לקומות							מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה			
-	3	-	-	3	-	-	-	-	-	-	(1)	409	4	תחנת תדלוק	

- (1) תא שטח זה מוחזר לתחנת הדלק הקיימת (החלקות מתן הופקע) - ללא זכויות בניה.
 (2) תא שטח זה מוחזר לחלקות מתן הופקע - אי לכך קוי הבנין הינם קוי הבנין של החלקות בשלמותן.

6. הוראות נוספות**6.1 שימושים מותרים**

פיתוח, גינון, חניה ותמרון.

6.2 משמרת מים

מי נגר עילי יוחדרו בתחום התכנית עפ"י הנחיות תמ"א 35 באישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תמ"א 4/34/ב/4:

במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים. השטחים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיך. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף נדרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלבנטי****7.2 מימוש התוכנית – תוך 2 שנים מאישורה**

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
11/5/11		מבוא שומרון בע"מ	057314221	גיל כהן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
11/5/11		מבוא שומרון בע"מ	057314221	גיל כהן	בעלי עניין בקרקע
03/05/11		בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים	030132542	אריה בר-און	עורך התכנית

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.

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 וכ"ו?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	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		
	✓	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 1.5.5 בחלק א' 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: _____		
✓		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?		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		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 (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		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 לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

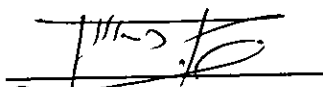
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אריה בר-און, מספר זהות 030132542, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי הצ/2-1/177 א ששמה מבוא שומרון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 6599.
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. _____
 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

08/05/11
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הצ/1-2/177 א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/1/2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<u>לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ</u> <u>חתימה</u>	<u>700</u> מספר רשיון	<u>ירון לזר</u> שם המודד המוסמך
---	--------------------------	------------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

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

<u>לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ</u> <u>חתימה</u>	<u>700</u> מספר רשיון	<u>ירון לזר</u> שם המודד המוסמך
---	--------------------------	------------------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

<u>חתימה</u>	<u>מספר רשיון</u>	<u>שם המודד המוסמך</u>
--------------	-------------------	------------------------

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 המאשר	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.			

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