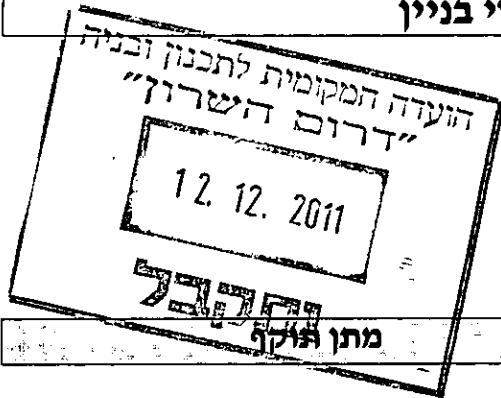


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	משרד הפנים
	מחוז מרכז
תוכנית מס' שד/מק/130/24	28.02.2012
שם תוכנית: שינוי קווי בניין	נתקבל
	תיק מס'



מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: דרום השרון  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון          אישור תכנית מס' שד/מק/130/24          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 2009/28 ביום 28.6.09          יו"ר הועדה: <i>[Signature]</i>          מהנדס הועדה: <i>[Signature]</i></p>	
---	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

הסדרת מבנים קיימים בחלקה א' ע"י הקטנת קו בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**מחוז \_ המרכז \_**  
**תוכנית מס' שד/מק/130/24**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית שינוי קווי בניין

1.2 שטח התוכנית 2228 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

5 מספר מהדורה

1.10.11 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית *תכנית מפורטת*

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף

• 62 א(א) סעיף קטן 4 תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינטה X 194650  
קואורדינטה Y 674275

1.5.2 תיאור מקום נחלה בשדי חמד

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית דרום השרון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שדי חמד

שכונה רחוב מספר בית

אורן 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8550	מוסדר	חלק מהגוש	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8550	7503

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/105	9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/130/11 משמ/105	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכניות שד/130/11 ו' משמ/105 ממשיכות לחול.	4745	28/4/1999
	"		3582	11/9/1988

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
1.11.11	אימן חג' יחיא	נביל גבארה	21.3.07		14		• מחייב	הוראות התוכנית
1.11.11	אימן חג' יחיא	נביל גבארה	21.3.07	1		250	• מחייב	תשריט התוכנית
1.11.11	אימן חג' יחיא	נביל גבארה	21.3.07	1		250	מנחה	תכנית בינוי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				7660413	רח' האורן 9 שדי חמד	אם רלבנט.	אם רלבנט.	3349875 3352267	סתו עליזה סתו אברהם		מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0544349205	7660413	רח' האורן 9 שדי חמד	אם רלבנט.	אם רלבנט.	3349875 3352267	סתו עליזה סתו אברהם	אם רלבנט.	יזם בפועל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125, קומה 4, קריית הממשלה החדשה ת.ד. 7246 תל-אביב 67012	מינהל מקרקעי ישראל				אם רלבנט.	• בעלים
			7660413	רח' האורן 9 שדי חמד	אם רלבנט.		3349875 3352267	סתו עליזה סתו אברהם		• חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	09-7996748	0549930315		טייבה ת.ד. 1545		100612	59973321	אימן תג יחיא נבארה נביל	אדריכל	• עורך ראשי
		050-5349784		דרך שמעוני 4 הרצליה		522		עמנואל אחדוד	מודד מוסמך	• מודד

**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

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 בקווי בניין למבני מגורים ומשק
2. קביעת הוראות להריסת מבנים ללא היתר

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי קו בניין קדמי למבנה מגורים מס' 1 מ' 5 לי 3.1 מ,
2. שינוי קו בניין צדדי למבנה חקלאי מס' 3 מ' 3.0 לי 1.7 ו' 1.3 מ'
3. שינוי קו בניין צדדי למבנה חקלאי מס' 4 מ' 3.0 לי 0.
4. שינוי קו בניין אחורי למבנה חקלאי ופליח מ' 5.0 מ' ל 0.9 מ"ר

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				2.228	שטח התוכנית – דונם
		3	-	3	מגורים – מספר יח"ד
		450	-	450	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		100	-	500.0	פל"ח

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים בישוב כפרי משק חקלאי חלקות א

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**

יעוד מגורים בישוב כפרי שטח חקלאי חלקות א	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תכניות מאושרות שד/130/11, משי"מ/105, שד/1000, שד/1000/א/1	
הוראות	4.1.2
ע"פ תכניות מאושרות שד/130/11, משי"מ/105, שד/1000, שד/1000/א/1	א.
	ב.
	ג.



**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נביל גבארה	21.1.08		14		• מחייב	הוראות התוכנית
		נביל גבארה	21.1.08	1		250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר) - צדדי - עמאלי		קדמי ימני	מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ % (מחלק את המיותר)		גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לכניסה	מעל הכניסה			מתחת הכניסה	מעל הכניסה						סה"כ שטחי בניה	שטח הקובעת			
או 5	או 3	או 3	3	5	קדמי ימני	קדמי ימני	11	11	1000	שד/1000/א/1	ע"פ תכנית מאושרת שד/1130/11, ו' שד/1000	2228	1	מגורים בשיבוי כפרי משק חקלאי חלקות א		

\* למעט האמור בסעיף 2 בתכנית זו .

**6. הוראות נוספות**

6.1	הנחיות למבנה מסי 4
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. במבנה יהיה קיר מלא החוצץ בין שני חלקי המבנה ע"פ יעודם</li> <li>2. למבנה מסי 4 יהיה שני פתחים הראשון לפליח והשני לחקלאי</li> <li>3. לא ניתן להוציא אישור לפליח, ללא אישור משרד החקלאות ל לתוספת שטח חקלאי</li> </ol>
6.2	תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה קבלת החלטה של הועדה המקומית בדבר אישור היתר בניה המותנה בתנאי אחד בלבד, מתן תוקף לתכנית.
6.3	מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם יוצא היתר עד תום תקופה זו.
6.4	כל יתר המבנים המתוכננים וכן תוספות למבנה קיים יהיו על פי קווי הבנין המותרים בתביע שד/130/11

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

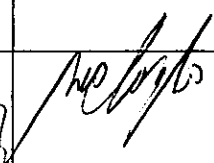


**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית זו 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10-10-2011			3349875 3352267	סתו עליזה סתו אברהם	מגיש התוכנית
			3349875 3352267	סתו עליזה סתו אברהם	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10-10-2011			3349875 3352267	סתו עליזה סתו אברהם	בעלי עניין בקרע
				מינהל מקרקעי ישראל	חוכר בעלים
10-10-2011			59973321	אימן חג יחיא גבארה נביל	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) שימו לב!  
 (2) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
 מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

### 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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		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		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	✓	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	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
	✓	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)	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 <sup>(3)</sup> .	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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (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	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	✓	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 \_\_ אימן חגי יחיא \_\_ (שם), מסי' תעודת זהות \_\_ 5997321 \_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' שד/מק/130 / 24 ששמה \_\_ שיני קווי בניין \_\_ (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות \_\_ מספר רשיון 100612 \_\_.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. \_\_\_\_\_

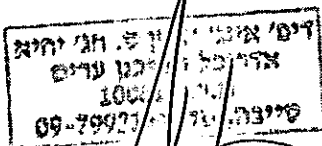
ב. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר 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 אחד 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

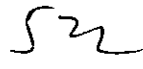
<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: שד/מק/130/24

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11/10/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה

  
 מספר רשיון

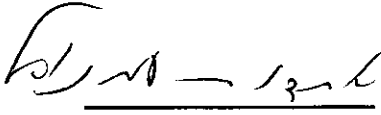
  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12/6/11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה

  
 מספר רשיון

  
 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.

\_\_\_\_\_  
 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 מופקות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקות שאושרו בינתיים

## יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

## אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

## ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.