

1  
24  
24

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התכנית</b>		מס' התכנית
		הועדה המחוזית - מחוז מרכז
		2-9-08-2016
<b>תכנית מס' הצ/1-2/א64</b>		נתקבל
<b>שם התכנית שביל ציבורי</b>		

**מינהל התכנון**  
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
 08-09-2016  
 נתקבל

**מינהל התכנון**  
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
 05-09-2016  
 נתקבל

**מחוז** מרחב תכנון מקומי  
**מרכז** 1. מקומית שרונים  
**סוג התכנית** מפורטת

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים          תכנית מפורטת / מתאר מס' 2/3/א64          למתן תוקף.</p> <p>16.9.16          יו"ר הועדה</p> <p>16.9.16          מהנדס הועדה</p>	
--	--

<p><b>נבדק וניתן להפקיד לאשר</b>          בית שמש מחוז          החלטת הועדה המחוזית/מס' 23.6.16          מתכנן המחוז</p> <p>5/10/16          תאריך</p>	<p><b>מינהל התכנון - מחוז מרכז</b>          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' 2/3/א64          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הודיעה          ביום 13.9.16 לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר          מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	---

1962  
1961  
1960  
1959  
1958  
1957  
1956  
1955  
1954  
1953  
1952  
1951  
1950  
1949  
1948  
1947  
1946  
1945  
1944  
1943  
1942  
1941  
1940  
1939  
1938  
1937  
1936  
1935  
1934  
1933  
1932  
1931  
1930  
1929  
1928  
1927  
1926  
1925  
1924  
1923  
1922  
1921  
1920  
1919  
1918  
1917  
1916  
1915  
1914  
1913  
1912  
1911  
1910  
1909  
1908  
1907  
1906  
1905  
1904  
1903  
1902  
1901  
1900

1962  
1961  
1960  
1959  
1958  
1957  
1956  
1955  
1954  
1953  
1952  
1951  
1950  
1949  
1948  
1947  
1946  
1945  
1944  
1943  
1942  
1941  
1940  
1939  
1938  
1937  
1936  
1935  
1934  
1933  
1932  
1931  
1930  
1929  
1928  
1927  
1926  
1925  
1924  
1923  
1922  
1921  
1920  
1919  
1918  
1917  
1916  
1915  
1914  
1913  
1912  
1911  
1910  
1909  
1908  
1907  
1906  
1905  
1904  
1903  
1902  
1901  
1900

1962  
1961  
1960  
1959  
1958  
1957  
1956  
1955  
1954  
1953  
1952  
1951  
1950  
1949  
1948  
1947  
1946  
1945  
1944  
1943  
1942  
1941  
1940  
1939  
1938  
1937  
1936  
1935  
1934  
1933  
1932  
1931  
1930  
1929  
1928  
1927  
1926  
1925  
1924  
1923  
1922  
1921  
1920  
1919  
1918  
1917  
1916  
1915  
1914  
1913  
1912  
1911  
1910  
1909  
1908  
1907  
1906  
1905  
1904  
1903  
1902  
1901  
1900

**דברי הסבר לתכנית**

**התכנית קובעת שביל ציבורי מאושר בתרש"צ.**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>שביל ציבורי ומעבר ליחידה עורפית הצ/1-2/64א</b>	<b>שם התכנית מספר התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
<b>2070 מ"ר</b>	<b>שלב</b>	<b>1.2 שטח התכנית 1.3 מהדורות</b>
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>מספר מהדורה בשלב</b>	
1	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	
29/12/09	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
תכנית מפורטת	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
ללא איחוד וחלוקה.	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	
כן	<b>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</b>	
לא	<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</b>	
ועדה מחוזית	<b>אופי התכנית</b>	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>	
* תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

**1.5 מקום התכנית**

<b>144,875</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>
<b>191,730</b>	קואורדינטה – Y	
	קואורדינטה – X	
<b>כפר יונה</b>		<b>1.5.2 תאור מקום</b>
<b>כפר יונה</b>	<b>רשות מקומית</b>	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</b>
<b>חלק מתחום הרשות</b>	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	
	<b>כפר יונה</b>	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</b>
	<b>עולי הגרדום</b>	<b>ישב שכונה רחוב מספר בית</b>
	<b>30</b>	
		<b>1.5.5 גושים וחלקות בתכנית</b>

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
196	109 – 110, 197		מוסדר	8732

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בק הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
8118	

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
2152	הצ/1-2/64

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/99	4799		שינוי	הצ/1-2/100א
15/8/96	4436		כפיפות	תרש"צ 3/15/6
16/07/89	3680		שינוי	הצ/1-2/200
23/01/86	3295		שינוי	הצ/1-2/64
27/08/81	2740		שינוי	הצ/150

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עודד אדר' עודד דואק	עודד אדר' עודד דואק	15/11/09		24		מח"ב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עודד אדר' עודד דואק	עודד אדר' עודד דואק		1		1:500	מח"ב	תשריט התכנית

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 התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה*	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				09-8971111	כפר יונה, שרת 1		מ.מ. כפר יונה	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

#### 1.8.2 זים בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מ.מ. כפר יונה		כפר יונה, שרת 1	09-8971111			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
*בבעלות המדינה				ק.ק.ל						
*בבעלות רשות מקומית	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מ.מ. כפר יונה		כפר יונה, שרת 1	09-8971111			



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

דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי/ תואר	מחבר
	8636029-09		8636000-09	הצורן 4ג', א.ת.קרית ספיר		ו.מקומית שרונים	6202		עודד דואק	אדר'	אדריכל
			09-8622396	נתניה, עמק חפר 69			618		יצחק בן אבי		מחבר

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד הגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדריים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שחותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

יצירת שביל ציבורי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד ממגורים לשטח ציבורי פתוח (דרך שירות), בהתאם למצוין בתרש"צ 3/15/6.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	220			220	מ"ר	מגורים
	2			2	יח"ד	מגורים

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
-	-	700	שפ"פ
-	-	750	שביל
-	-	1215	מגורים
-	-	215	מגורים

**3.2 טבלת שטחים**

טבלת שטחים מצב מוצע			טבלת שטחים מצב מאושר		
שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
0.814	1215	אזור מגורים א'	0.822	א	אזור מגורים א'
0.784	215		0.941	ב	
1.598		סה"כ אזור מגורים א'	1.763		סה"כ אזור מגורים א'
0.256	700	שטח פרטי פתוח	0.307	ג	שטח פרטי פתוח
0.256		סה"כ שטח פרטי פתוח	0.307		סה"כ שטח פרטי פתוח
0.216	750	שביל צבורי	2.070		סה"כ שטח התכנית
0.216		סה"כ שביל צבורי			
2.070		סה"כ שטח התכנית	טבלת שימושי קרקע		
טבלת שימושי קרקע			טבלת שימושי קרקע		
% מסה"כ שטח התכנית	שטח במ"ר	יעוד	% מסה"כ שטח התכנית	שטח במ"ר	יעוד
77%	1.598	אזור מגורים א'	85%	1.763	אזור מגורים א'
12%	0.256	שטח פרטי פתוח	15%	0.307	שטח פרטי פתוח
11%	0.216	שביל צבורי	100%	2.070	סה"כ שטח התכנית
100%	2.070	סה"כ שטח התכנית			

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 שם יעוד: מגורים א'**

שימושים	4.1.1
בניית מבני מגורים צמודי קרקע	א.
הוראות	4.1.2
תנאים לבניית מגורים:	א.
על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל	

	<p>פי התנאים שלהלן:</p> <p>א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ:2 קומות בבנין, (ראה בניית מרתפים ועליות גג להלן).</p> <p>ג. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל יהיה לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה).</p> <p>ד. מפלס הכניסה לבנין (<math>\pm 0.00</math>) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>מומלץ לא יותר מ-1.2 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש.</p> <p>במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה. הפרש מפלסי (<math>\pm 0.00</math>) בין שתי יח"ד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסכמת הבעלים.</p> <p>ה. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. הוראות בניית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/1-2/100 א.</p> <p>ו. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.</p> <p>ז. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט: לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.2 מ'.</p> <p>ח. הבינוי המסומן בתשריט אינו מחייב.</p>
ב.	<p><b>עיצוב אדריכלי:</b></p> <p>א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.</p> <p>בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.</p> <p>ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.</p> <p>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.</p> <p>ד. אנטנות טלוויזיה או לויין - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.</p> <p>ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ו. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.</p> <p>ז. תליית כביסה - יינתן פיתרון לכל דירה למיתקן תליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ח. מיכלי גז חדלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p> <p>ט. חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.</p>
ג.	<p><b>תנאים להגשת בקשה להיתר:</b></p> <p>א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת על המגרש.</p> <p>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 התשתית העירונית.</p> <p>ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.</p> <p>ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו:2 מ"מ מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרע טבעית.</p> <p>ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה בהסדרת הפרדה פיזית למעבר כלי רכב בין המדרכה של מעגל התנועה לבין הדרך המשולבת הסמוכה.</p>

<b>ד.</b>	<p><b>שטחי שירות וקומות מרתף:</b> היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/1-2/100א. א. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ' רצפה עד תקרה. באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה. ב. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 90 ס"מ (נטו). ג. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף. ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה ולא בחדר המדרגות או כניסה נפרדים. ה. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים. ו. מבנה המרתף ביחס לפני הקרקע יהיו עפ"י הגדרת מרתף בחוק התכנון והבניה. <b>שטחי שירות:</b> (על קרקעיים). <b>סככה מקורה לחניה פרטית:</b> 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצוין בלוח האיזורים. <b>בליטות שונות ומחסן בית:</b> 12-15 מ"ר. <b>וסה"כ שטחי שרות:</b> 30 מ"ר ליח"ד אחת.</p>
-----------	---

#### 4.2 שם יעד: שביל ציבורי

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מעבר להולכי רגל ולתשתיות
ב.	
ג.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	השביל יסלל עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לוועדה, כולל פתרונות ניקוז ועצים מתאימים.

#### 4.3 שם יעד: שפ"פ

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	יפותח כחלק ממגרשי המגורים הגובלים, לא תאושר בניה בתחום השפ"פ אלא גינון ופיתוח בלבד.
ב.	לא תהיה גישה לרכב לדרך 57 מתחום השפ"פ.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים עפ"י הצ/1-2/64 והצ/1-2/100א ומוצע**

אזורי	צדדי- שמאל	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מסנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה במ"ר / אחוזים				יעד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מספר קומות						סה"כ שטחי בניה למגרש	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	עיקרי שרות	
מ' 6 או עפ"י הבינוי	-	0 או 3	כמסומן בתשריט	1	2	8.5	2.7	2	40	110%	830	מרחץ עפ"י הצ/1-2/100א	45	220	750 (מ"ר)	מגורי סא

\* קוי הבנין למבנים קיימים עפ"י הקיים.

**6. הוראות נוספות**

<p>א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.</p> <p>ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.</p> <p>ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המחדד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).</p> <p>ד. היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p>	<b>כללי</b>	<b>6.1</b>
--	-------------	------------

**6.2 היטל השבחה - יוטל וייגבה על ידי הוועדה המקומית.**

<p><b>6.3 הוראות נציבות המים -</b> א. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגשיה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.</p> <p>ג. ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח בגשיה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.</p> <p>ד. נגר עילי - בפיתוח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, אפשר ששטחים אלה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול או תעלות</p>
--

חלחול אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהקף הנדרש.

לאור כך שתחום התכנית מצוי באיזור רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות ניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה. פתרונות הניקוז ייערכו עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו') כך שמירב הנגר העילי ישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום. פיתוח השטח יפנה, את מי הנגר העילי אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור.

ה. חשמל – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים. ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

#### 6.4 חניה -

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.

#### 6.5 שטח עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.



<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

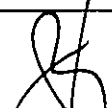
מספר שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר חשבון
א.ג.א/א				
א.ג.א/א				
א.ג.א/א				
ב.ר.ב.ב		אדר' עודד דואק		



**8.2 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית</b>	<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

<b>אישורים למתן תוקף</b>		
<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית</b>	<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

**9. נספחים**

**9.1 הליכים סטטוטורים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן **סעיפי החובה לנספח זה**.

**9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

**שימו לב!** טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

**9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת חלה * התוספת אינה חלה	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	* התוספת חלה * התוספת אינה חלה	ולחו"ף	
התוספת הרביעת לעניין שימור מבנים	* התוספת חלה * התוספת אינה חלה		

**9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק**

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית / דחיית התכנית

**9.1.4 ערר על התכנית**

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		ועדת הערר התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הועדה המחזית.		ועדת הערר התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		ועדת הערר התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

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

## 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התכנית

## רשימת תיוג

### טופס עזר למילוי על ידי עורך הבקשה

1. יש לסמן וי במקום המתאים.  
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות / הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (1)		✓
		האם התכנית גובלת במחוז שכך? אם כן, פרט:		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט:		✓
		האם התכנית 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 לתכניות הנוגעות לטיסה?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התכנית בדיקה "פריה-רולית" (מול לשכת התכנון המחוזית / מינהל התכנון)?		✓
		האם המצאה התכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התכנית		מספר התכנית	✓	
	1.1	שם התכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התכנית)	✓	
	1.5	מקום התכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (זם, מגיש ועורך התכנית)	✓	
הוראות התכנית		האם מולאו כל סעיפי התכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	

	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התכנית (2)</b>
--	---	--	------------	-----------------------------

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	<b>תשריט התכנית (2)</b>
	✓	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 (3)	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התכנית	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	
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	<b>טפסים נוספים (4)</b>
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התכנית	פרק 14	
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספריהסעיפים מתייחסים לחלק ב' נוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התכנית".  
 (3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.  
 (4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת הוראות התכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן - "התכנית").

2. אני בעל ידע ונסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_.

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

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

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית 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>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית</b>
--

אני החתום מטה \_\_\_\_\_, מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תכנית").

2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_

או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתכנית אותם ערכתי והשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר




הצהרת המוחד

מספר התכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקומית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

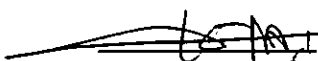
  
חתימה

י. גן אבי  
מידד כוסמ

שם המוחד המוסמך \_\_\_\_\_  
מספר רשיון 8622394

(בעת עדכון המדידה)

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

  
חתימה

י. גן אבי  
מידד כוסמ

שם המוחד המוסמך \_\_\_\_\_  
מספר רשיון 8622394

(בתכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המוחד המוסמך \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המוחד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא כל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המוחד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.