

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ועדה מקומית לתכנון ובניה לב השרון 09-7962205/6/7	הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 18.10.2012
17-10-2012	תוכנית מס' צש/8-22/16	נתקבל תיק מס'
נתקבל	חתימה	
שם תוכנית: הגדלת שטח עיקרי		

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: לב השרון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב השרון" תכנית מפורטת/מתאר מס' 163-8/22 הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן תוקף</p> <p>י"ר הועדה מהנדס הועדה</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 8.10.2012 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>י"ר הועדה המחוזית תאריך: 18-10-2012</p>

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במבנה מגורים בן שתי קומות בשלבי בניה, ההיתר שנמצא למבנה הוא לקומה אחת, המבנה ישמש ליחידת דיור אחת בשתי קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת שטח עיקרי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
צש/8-22/16	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
327 מ"ר		1.3 מהדורות	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב	
2		תאריך עדכון המהדורה	
12.10.2012		1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
כן		לפי סעיף בחוק	
ועדה מחוזית		היתרים או הרשאות	
		סוג איחוד וחלוקה	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
			לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב השרון

קואורדינטה X 196/900
קואורדינטה Y 690/425

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית לב השרון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית תנובות יישוב שכונה רחוב מספר בית

כנען מס' 67 א

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9218	מוסדר	חלק מהגוש	68	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	7871

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
צש/מק/0-2/54 א'	א'67

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.4.1995	י.פ. 4295	על תוכנית זו חלות הוראות של תוכנית צש/מק/0-2/54 א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	צש/מק/0-2/54א
30.4.1991	י.פ. 3871	על תוכנית זו חלות הוראות של תוכנית צש/מק/0-2/54 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	צש/מק/0-2/54
		על תוכנית זו חלות הוראות של תוכנית צש/מק/8/22/13 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	צש/מק/8/22/13

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חג-יחיא אימאן	12.10.2012	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חג-יחיא אימאן	12.10.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5360611		מושב תנובות 42830	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	022375448	לי"ר	לדאני אשר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ.ג			

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
RwanI@bezeqint.net	09-7991877	054-4429260	09-7992164	ת.ד. 506 טייבה 40400		משרד פתיסו-גהאז תג-יחיא	100612	059973321	חג-יחיא אימן		אדריכל
fellnet@netvision.net.il	09-8997264		09-8997260	כפר נטר 3765 מיקוד 40593		הנדסה אורחית ומדידה בע"מ	561		אריה פלג		מודד מוסמך

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שטח עיקרי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 הגדלת שטח עיקרי ל-180 מ"ר במקום 130.8 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.327 דונם

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1	-	1	מסי יח"ד	מגורים א
(98 מ"ר מתוך השטח הכולל הינם למרתף)		278	49.2	עיקרי 228.8	מ"ר	

הערה: 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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		001	מגורים 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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	327	100	327
100	327	100	327

↓

יעוד	מגורים א	מגורים א מיוחד	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכנית צש/מק/8/22/13	א.
הוראות	4.1.2
בהתאם לתכנית צש/מק/8/22/13	א.
שני מקומות חניה בתחום המגרש, חניה אחת מקורה וחניה אחת לא מקורה.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע בהתאם לתקנון תכנית צש/מק/0-2/54 א

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא השטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר			גודל מגורש/מזערי/מבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לקניסה	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	שרות	עיקרי				שרות
(2) 0	5.70	3.00	1	2	8.5 מפיני 0.00-ה	30	-	1	72.7	237.84			(1) 57	180.84	327	001	מגורים א

הערה:

- (1) 12.00 מ"ר שטח למי"ד.
 - 15.00 מ"ר שטח לחניה מקורה.
 - 5.00 מ"ר למערכות טכניות.
 - 10.00 מ"ר למחסן.
- * זכויות הבניה לשטחי השירות מותחת למפלס הכניסה יהיו על חשבון שטחי השירות מעל מפלס הכניסה ולא בנוסף להם.
- (2) קו הבנין האחורי הינו למבנה דו משפחתי.
 - (3) שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע מעליו.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי להיתר בניה**

- 6.1.1. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה (וכולו ביחס עם התוספת) בפני רעידות אדמה על פי דרישות ת"י 413.
6.1.2. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

- 6.3.1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה

6.4 תקנות כלליות לבריאות הציבור

- 6.4.1. ביוב:
א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
ג- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
ד- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.6.
6.4.2. ניקוז: בהתאם להוראות תמא/34/ב/4 לאזור רגישות א':
יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות תלחול, תעלות תלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5 חניה

- שני מקומות חניה בתחום המגרש, חניה אחת מקורה וחניה אחת לא מקורה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 12.10.2012	חתימה:	שם: לדאני אשר	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 022375448		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 12.10.2012	חתימה: די"ר אהרן אבנר סגן מנהל אגף מיסים	שם: חגי-יחיא אימאן	עורך התוכנית
מספר רשיון: 100612	מ.ר. 100612 נייד: 0544420260	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר ת.ז.:		תאגיד:	
תאריך: 12.10.2012	חתימה:	שם: מ.מ.י	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.:		תאגיד:	

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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _נספח בינוי וחניה _____		
	✓	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 וחותמת ⁽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 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?		
	✓	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 התכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה/מתחם הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"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 נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיסי 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 בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד 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 התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		שמירה על עצים בוגרים(7)
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		


(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
 (5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל 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 תג-יחיא אימאן (שם) , מספר זהות 059973321 ,
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' צש/8-22/16 ששמה הגדלת שטח עיקרי (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. _____
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.


די"ר אינג' אימאן תג יחיא
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 100612
נייד: 0544429260

12.02.2012

חתימת המצהיר

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 לתכנית.
 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: צש/8-22/16

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

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 לתכנית זו, נערכה על ידי ביום: 5/5/2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

אריה פלור
 שם המודד
 561
 מספר רישיון
 24800
 מהנדס אזרחי א-
 מודד מוסמך 5-6-1
 ת.ד. 3765 כפר צביה 40507
 מספר רישיון: 09-8997260 נקט: 09-8997264
16/10/2012
 תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידינו מצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ שם המודד
 _____ מספר רישיון
 _____ חתימה
 _____ תאריך