

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
**שרונים**  
 23-05-2012  
 נתקבל  
 מחלקת תכנון

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' הצ/ 1-4 / 312

**שם תוכנית: מבנה מגורים דו משפחה קונס בקדימה.**

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 14.08.2012  
 נתקבל  
 תיק מס'

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Circular stamp: המועצה המקומית]*

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 32/1-4/37  
 למתן תוקף.  
 מהנדס הועדה  
 יו"ר הועדה

מחלקת הגביה  
 נתקבל 20.5/12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז המרכז  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
 18/08/2012  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

18-14-2012 תאריך  
 יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר מצב קיים בבית מגורים דו משפחתי. הבית נבנה בהיתר לפני 29 שנים. בהיתר נכללת קומת מסד שנסגרה מאז והפכה לחלק מבית המגורים. הבית הקיים אינו גדול במיוחד אלא שזכויות הבניה החלות עתה הן מצומצמות. תכנית זו נועדה לאפשר הוצאת היתר בניה למצב הקיים בפועל.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית מבנה מגורים דו משפחתי קיים בקדימה.	שם התוכנית ומספר התוכנית	
הצ' / 1-4 / 312	מספר התוכנית	
	0.495 דונם.	1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
	מספר מהדורה בשלב 1	
	תאריך עדכון המהדורה 25.1.2012	
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• תוכנית מפורטת		יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף בחוק	
ל.ד.		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים- ועדה מרחבית לתכנון ובניה.

קאורדינטה X 686 850  
קאורדינטה Y 191 525

1.5.2 תיאור מקום סמטה שהיא חלק מרחוב יוספטל בחלק המערבי של ה"שיכון" בקדימה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית קדימה-צורן התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קדימה-צורן שכונה רחוב יוספטל מספר בית 24,26

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7815	• מוסדר	• חלק מהגוש	264	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי
-----------

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/06/2005	5406		שינוי	הצ'מק/ 1-4 / 130 ז' קווי בנין לפרגולה. ✓
10/07/2003	5205		שינוי	הצ' / 1-4 / 130 ג' תוספת לשטחי שרות ✓
29/08/1999	4799		כפיפות	הצ' / 1-4 / 100 א' הוראות לבניית מרתפים ✓
30/03/1989	3643		שינוי	הצ' / 1-4 / 200 סככות חניה ✓
25/07/1985	3230		כפיפות	הצ' / 130 א' מרתפים ✓
20/02/1975	2092	תכנית זו משנה את תכנית מתאר קדימה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	הצ' / 130 תכנית מתאר ✓
21/02/1968				3 / 17 / 1 תרשי"צ ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		סמדר הולנדר-סוכן	20.10.2010		19	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
		סמדר הולנדר-סוכן		1	לא רלבנטי	1:5000 1:10000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מחויבים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על 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	מס פרש ין	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
7815			054-	8990708	רח' יוספטל 24	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	070113634	עטר גימל	לא רלבנטי
264			4444444	8990708	קדימה 60920	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	43478098	עטר חנה	לא רלבנטי

### 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	מקצוע / תואר
		054-	8990708	רח' יוספטל 24	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	070113634	עטר גימל	לא רלבנטי
		4444444	8990708	קדימה 60920	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	43478098	עטר חנה	לא רלבנטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-	8990708	רח' יוספטל 24 קדימה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	070113634	עטר גימל	לא רלבנטי	עטר חנה	לא רלבנטי
		4444444	8990708	רח' יוספטל 26 קדימה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	43478098	עטר חנה	לא רלבנטי	עטר חנה	לא רלבנטי
				רח' יוספטל 24 קדימה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	031547532	שפר חס ספיר	לא רלבנטי	בן נעים ארן	בן נעים ארן
				רח' יוספטל 26 קדימה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	041956483	בן נעים ארן	לא רלבנטי	בן נעים ארן	בן נעים ארן
				רח' יוספטל 26 קדימה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	039569066	בן נעים ארן	לא רלבנטי	בן נעים ארן	בן נעים ארן

### 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	מקצוע / תואר
@smadarch@gmail.com	09-8991812	050-3499633	09-8991089	ת.ד. 245 קדימה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	34076	054971593	סמדר חולנדר-סוכן	אדריכל
	09-8743987	050-5315929	09-8743986	זמר ימח	לא רלבנטי	לא רלבנטי	805		עמאד אבו חבלה	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**

הגדלת שטחי בניה לשטח עיקרי ולשטחי שרות + הקטנת קווי בנין לשטח עיקרי, שרות, חניה ופרגולות, ביחיד המזרחית המוגדרת כתא שטח 264A מתוך שתיים הקיימות בחלקה 264 בבית מגורים זו משפחתי. השארית הזכויות וההוראות הקיימות ביחידת הדיור המערבית המוגדרת כתא שטח 264B לא שינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מגורים מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים א' עפ"י מבא"ת.
2. הגדלת שטחי בניה לשימוש עיקרי מ-75 מ"ר ל-175 מ"ר (עפ"י הקיים) והגדלת שטחי בניה למבני עזר מ-32.50 מ"ר ל-35 מ"ר בתא שטח 264A.
3. הקטנת קווי בנין בתא שטח 264A לשטח עיקרי:  
 קו בנין קדמי יקטן מ-5 מ' ל-3.93 מ' נקודתי עפ"י קיים. קו בנין קדמי לבניה חדשה יהיה 5 מ'.  
 קו בנין צידי יקטן מ-3 מ' ל-2.2 מ' נקודתי עפ"י הקיים. קו בנין צידי לבניה חדשה יהיה 3 מ'.  
 קו בנין אחורי יקטן מ-6 מ' ל-5 מ' עפ"י הקיים. קו בנין אחורי לבניה חדשה יהיה 6 מ'.  
 הקטנת מרווח בין המבנה העיקרי לבנין עזר מ 3 מ' ל 2 מ' נקודתי עפ"י הקיים. בניה חדשה תשמור על מרווח של 3 מ' בין מבנה עיקרי לבנין עזר, למעט חניה.  
 קו בנין קדמי לפרגולה יהיה 0.80 מ'. כל זאת בתא שטח 264A בלבד.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.495 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	175 מ"ר	/	100 +75 מ"ר	75 מ"ר ליחיד	מ"ר	מגורים
	75 מ"ר		לתא שטח 264A	בתא שטח 264A		
			אין שינוי לתא שטח 264B	75 מ"ר ליחיד		
				בתא שטח 264B		
		2	/	2	מס' יחיד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	264	264A, 264B

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

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים – משמש לבניית מבנה מגורים דו משפחתי עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה ובהתאם לתשריט, ועפ"י ההוראות שלהלן.	1
<b>הוראות</b>	4.1.2
<p>על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל 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 ועוד מרתף. (ראה בניית מרתפים להלן)</p> <p>ג. גובה הבנין – הגובה המירבי הכולל יהיה לא יותר מ- 8.50 מ' מגובה 0.00 של הבנין. (מפלס הכניסה).</p> <p>ד. מפלס הכניסה לבנין (+0.00) – יהיה כמסומן בתשריט, ולא יותר מ- 1.2 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש. הפרש מפלסי ה-0.00 בין שתי יח"ד בבנין דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ה. בבנין עם מרתף ישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף ד' לעיל.</p> <p>ו. הוראות בניית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/ 1-4 / 100א'.</p> <p>ז. שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות.</p> <p>ח. קווי בנין לשטח עיקרי לתא שטח 264A- קו בנין קידמי יהיה 3.93 מ' נקודתי עפ"י הקיים. קו בנין קידמי לבניה חדשה יהיה 5 מ'. קו בנין צידי יהיה 2.2 מ' נקודתי עפ"י הקיים. קו בנין צידי לבניה חדשה יהיה 3 מ'. קו בנין אחורי יהיה 5 מ' נקודתי עפ"י הקיים. קו בנין אחורי לבניה חדשה יהיה 6 מ'.</p> <p>ט. קווי בנין לשטח עיקרי לתא שטח 264B- בהתאם ללוח הזכויות. לא תותר כל בניה שתחום קווי הבנין למעט בנייני עזר, פרגולות, וקירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.4 מ'.</p> <p>י. קווי בנין לבנייני עזר – למעט חניה לרכב פרטי: קו בנין קידמי יהיה 15 מ', צדדי יהיה 2 מ' או 0 בהסכמת השכנים.</p> <p>יא. מרווח בין המבנה העיקרי לבניין העזר יהיה 2 מ' נקודתית עפ"י הקיים ו- 3 מ' לבניה חדשה, למעט חניה. קווי בנין לסככת חניה יהיו: קו בנין קידמי: 0, צדדי: 0.</p> <p>יב. קווי בנין לפרגולה – קו בנין לפרגולה כאשר קו הבנין למבנה העיקרי עולה על 5 מ' (למגרש עצמו ו/או למגרש הגובל) יהיה 1.5 מ' בתנאי שרוחב הפרגולה עד 7 מ'. קו בנין לפרגולה כאשר קו הבנין למבנה העיקרי הינו עד 3 מ' יהיה 0 מ' בתנאי שרוחב הפרגולה עד 5 מ'.</p>	<p>1</p> <p>תנאים לבניית מגורים:</p>

<p>קו בנין לפרגולה כאשר קו הבנין למבנה העיקרי הוא בין 3 מ' ל 5 מ' יהיה 0.80 מ' בתנאי שרוחב הפרגולה עד 7 מ'.</p>		
<p>א. צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.  בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יחיד.  ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית ויצוינו 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. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, יהיו תת-קרקעיים כאשר יהיו תכניות לכך שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.  ה. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.  ו. תליית כביסה – ינתן פתרון לכל יחיד למיתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.  ז. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.  ח. חניה – תקן החניה לא יפחת מהתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>עיצוב אדריכלי:</p>	<p>2.</p>
<p>א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על החלקה שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת.  ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון מקום חניה, קווי בניה, ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.  ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות, וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.  ד. 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>תנאים להגשת בקשה להיתר:</p>	<p>3.</p>
<p>היתר בניה לקומת מרתף ינתן עפ"י תכנית הצ' / 1-4 / 100 א'.  א. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל השטח במניין.  ב. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).  ג. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.  ד. הכניסה למרתף של יחיד תהיה מתוכה, ולא בחדר מדרגות או כניסה נפרדים.  ה. בקומת מרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.  ו. מבנה המרתף ביחס לפני הקרקע יהיה עפ"י הגדרת מרתף בחוק התכנון והבניה.  היתרי בניה לשטחי שרות על קרקעיים בתא שטח 264B ינתנו עפ"י תכנית הצ' / 130, תכנית הצ' / 1-4 / 200, והצ' / 130 ג'.  היתרי בניה לשטחי שרות על קרקעיים בתא שטח 264A ינתנו בתנאים הבאים:  חניה מקורה: 15-20 מ'ר. מחסן בייתי ובלטות שונות: 15-20 מ'ר.  סה"כ שטחי שרות: 35 מ'ר.  גובה פנים החניה המקורה והמחסן הביתי יהיה 2.2 מ'. ניקוז גג המבנה יהיה אך ורק לכיוון מגרש המבקש.  חומרי בנין וגמר יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.</p>	<p>שטחי שרות וקומת מרתף:</p>	<p>4.</p>



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

אחוזי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	מספר צימוד (יחיד)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח חסות	מרחב/מרחב/מרחב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת				
3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	2	2	8.50	57%	2	4	99%	490	תא שטח 264A: לא קיים בפועל. לבניה חדשה: עמ"י קונסטר. קומת כניסה עד 100 מ"ר.	תא שטח 264A: לא קיים בפועל. לבניה חדשה: עמ"י קונסטר. קומת כניסה עד 100 מ"ר.	תא שטח 264A: לא קיים בפועל. לבניה חדשה: עמ"י קונסטר. קומת כניסה עד 100 מ"ר.	תא שטח 264A: לא קיים בפועל. לבניה חדשה: עמ"י קונסטר. קומת כניסה עד 100 מ"ר.	495 מ"ר	מגורים א'
264B	264B	264B	264B	264B									תא שטח 264B: לא קיים בפועל. לבניה חדשה: עמ"י קונסטר. קומת כניסה עד 100 מ"ר.	תא שטח 264B: לא קיים בפועל. לבניה חדשה: עמ"י קונסטר. קומת כניסה עד 100 מ"ר.	תא שטח 264B: לא קיים בפועל. לבניה חדשה: עמ"י קונסטר. קומת כניסה עד 100 מ"ר.	תא שטח 264B: לא קיים בפועל. לבניה חדשה: עמ"י קונסטר. קומת כניסה עד 100 מ"ר.	264	

הערה: בעת הוצאת היתר בניה, שטחים שאינם משמשים כשטח שרות עפ"י תקנות התכנון והבניה יחושבו כשטח עיקרי.

**6. הוראות נוספות**

6.1

היטל השבחה - הועדה תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.2

הוראות נציבות המים -

- א. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.  
 ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני.  
 ג. ניקוז - לאור כך שתחום התכנית מצוי באיזור רגישות א' לפי תמא 34/ב, 4 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תשריט והנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, תטאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז שרון לפיתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבניה. פתרונות הניקוז יערכו ע"פ עקרונות בניה למשמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכו') כך שמירב הנגר העילי ישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום. פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטיבעית באיזור.  
 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.  
 ד. נגר עילי - בפיתוח המגרש יוותרו 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 החזרה כגון בורות חלחול או תעלות חלחול אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.  
 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות מפרטי חברת החשמל.

6.3

חניה - לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.4

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12/69 (לחוק התכנון והבניה-1965 לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

6.5

מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. 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.  
 ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23.6.2008).

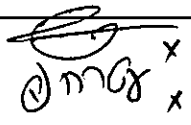
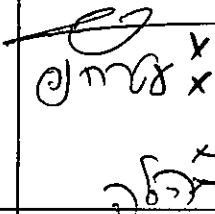
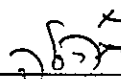
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשה להיתר ואישורה.	מתן תוקף לתכנית המפורטת.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	 x x		070113634 43478098	עטר גימיל עטר חנה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	 x x  x	מנהל ישראל מקרקעי	070113634 43478098 031547532 041956483 039569066	עטר גימיל עטר חנה שפר הדס שפיר בן נעים ארן בן נעים הילה	בעלי עניין בקרקע בעלים: חוכרים:
12-3-2011	סוכנות ביטוח מזון ת.ד. 34076		054971593	סמדר הולנדר-סוכן	עורך התכנית

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה \_סמדר הולנדר-סוכן, מספר זהות \_\_054971593\_,

מצהיר בזאת כדלקמן:

אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/4-1/312 ששמה מבנה מגורים דו משפחתי קיים בקדימה. (להלן – "התוכנית").

אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון

34076

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.

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

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

סמדר הולנדר-סוכן

ארכיטקטית

מס' 34076

סוכן (רשמי)

חתימת המצהיר

25.1.2012

תאריך

**הצהרת המודד**

הצהרה: 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 לתוכנית.  
 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: הצ/4-1/312

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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 לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1.6.09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / ~~מדידה אנליטית~~ (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

אבו חבלה עמאד \_\_\_\_\_ מספר רשיון 72677

שם המודד \_\_\_\_\_

14.4.12 תאריך

*מהודס גאודיטי מ.ר. 72677  
 מודד מוסמך מ.ר. 72677  
 ימ"ח - זמ"ח - 375286  
 חתימה*

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

אבו חבלה עמאד \_\_\_\_\_ מספר רשיון 72677

שם המודד \_\_\_\_\_

14.4.12 תאריך

*אבו חבלה עמאד  
 מהודס גאודיטי מ.ר. 72677  
 מודד מוסמך מ.ר. 72677  
 ימ"ח - זמ"ח - 375286  
 חתימה*



**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

עורך התוכנית: סמדר הולנדר-סוכן תאריך: 25.1.2012 חתימה: רנן רג

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 מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"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 <sup>(2)</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		
	√	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	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבאי"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		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?		✓
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים תומכים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') 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?		
חיזוק מבנים בפני רעידות <sup>(7)</sup>		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>				

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מניעה/התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

עורך התוכנית: סמדר הולנדר-סוכן תאריך: 25.1.2012 חתימה: רונן רז

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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		
