

משרד הפנים מחוז מרכז 23.05.2013		1965 – התשכ"ה שרונים 10-04-2013
נתקבל תיק מס'	הוראות התוכנית	כ"ח ק"ג מחלקת תכנון
תוכנית מס' הצ/מק/1-463/1		

שם תוכנית: תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תוספת יחידות דיור והקלה של 6% בשטחי הבניה
בחלקה 271 בגוש 7793

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	תוספת יחידות זיור ללא תוספת שטח
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	463/1-1 הצ/מק/1
1.2	שטח התוכנית	1,588 מ"ר
1.3	מהדורות	- שלב - מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב 1
		תאריך עדכון המהדורה 14/3/2013
1.4	סיווג התוכנית	- סוג התוכנית - תוכנית מפורטת
		- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת - כן - מוסד התכנון המוסמך - ועדה מקומית - להפקיד את התוכנית
	לפי סעיף בחוק	השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר : 62 א(א) סעיף קטן <u>6+8+4+5</u> , 62 א (ג)
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

קואורדינטה X 190,023
קואורדינטה Y 685,467

1.5.2 תיאור מקום מזרח אבן יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אבן יהודה

התייחסות לתחום הרשות
נפה

השרון
אבן יהודה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

קיבוץ גלויות
27

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7793	• מוסדר	• חלק מהגוש	271	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/1-100א	• כפיפות		4799	29/8/1999
הצ/1-03ב	• כפיפות		4122	17/6/1993
הצ/1-100	• כפיפות		3681	17/7/1989
הצ/1-1200	• כפיפות		3643	30/3/1989
הצ/1-03	• כפיפות		2888	31/1/1983
הצ/122/6ג	• שינוי		2855	7/10/1982
הצ/122/6א	• כפיפות		2726	9/7/1981
הצ/122/6ב	• כפיפות		2726	9/7/1981
הצ. 174	• כפיפות		2559	16.8.1979
הצ/122/6	• כפיפות		2483	30/11/1978
הצ/122	• שינוי		2389	24/11/1977
גמ/43/2	• שינוי			14/12/1958

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		16		14/3/2013	אדר' מריו לינצקי		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250		1	14/3/2013	אדר' מריו לינצקי		
נספח בינוי	• מנחה	1: 250		1	14/3/2013	אדר' מריו לינצקי		

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	דניאלה ממן	031834377				קיבוץ גלויות 27 אבן-יהודה	02-6566888	050-6217512	02-6462799	danielama@justice.gov	
	יעקב ממן	028997849				קיבוץ גלויות 27 אבן-יהודה	02-6566888	052-8286638	02-6462799		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	דניאלה ממן	031834377				קיבוץ גלויות 27 אבן-יהודה	02-6566888	050-6217512	02-6462799	
	יעקב ממן	028997849				קיבוץ גלויות 27 אבן-יהודה	02-6566888	052-8286638	02-6462799	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	קק"ל				מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632222			
חוכר	יוסף בן לולו	067731448			קיבוץ גלויות 27 אבן-יהודה	09-8997741			
חוכר	פרלה זהר	67510727			קיבוץ גלויות 25 אבן-יהודה		052-5921570		1980shlomi@walla.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל מריו לינצקי	017394685	31731			רח' הדקל 52, תל מונד 40600	09-8989704	054-4691150	09-8989704	4691150@gmail.com
•	מודד ירון לזר		700			תל חי 6, נתניה	09-8828151		09-8624674	lazarby@netvision.net.il

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 מספר יח"ד מ-2 ל-3 יח"ד ללא תוספת שטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ-2 ל-3 יח"ד ללא תוספת שטח. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.
2. תוספת של 6% לתכנית שהופקדה לפני שנת 1989. בסמכות הועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.
3. שינוי קווי בניין בתחום התכנית. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. שינוי בינוי עקרוני מנחה בתחום התכנית. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
5. חלוקת תת-חלקה 271/ב ל-2 מגרשים 2194 + 2195. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק.
6. שינוי בתכנית המותר ב מגרשים 2194 + 2195 מ-30 % ל-35% בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.588
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים שטח עיקרי	מ"ר	414.8	62.2 +	477		6% הקלה ב תת-חלקה 271/2
	מס' יח"ד	2	1+	3		
חקלאי (גודל המגרש)	מ"ר					אין שינוי
	מס' יח"ד					אין שינוי

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים א'	2193A, 2194, 2195A	2193B, 2195B		
חקלאי	2193B, 2195B			

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1037	65		מגורים א'	1037	65
חקלאי	551	35		חקלאי	551	35

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
שימושים	4.1.1
למגורים בבתיים חד משפחתיים צמודי קרקע	א.
הוראות	4.1.2
בהתאם להוראות תכנית הצ/122.	א.

- 4.1.2.1 גודל המבנה, גובהו ומרווחים בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה בתכנית זו (סעיף 5).
- 4.1.2.2 שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.
- 4.1.2.3 מספר יחידות דיור – 1 יח"ד בכל מגרש.
- 4.1.2.4 מספר הקומות בבנין – לא תותר בניה יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- 4.1.2.5 גובה הבנין – הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' משיא גג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית – +0.00.
- +0.00 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח – לפי מפלס הדרך הגובלת הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.
- 4.1.2.6 בנין עם מרתף – בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 4.1.2.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- המרתף ייבנה בהתאם להוראות תכנית הצ/1-100א'.

4.1.3 הוראות – עיצוב אדריכלי	
-------------------------------------	--

- 4.1.3.1 צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ'.
- בגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 3 ל- יח"ד. חומר הגג – רעפים.
- בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 4.1.3.2 חומר קירות חוץ – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 4.1.3.3 דודי שמש – 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.
- 4.1.3.4 אנטנות טלוויזיה – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 4.1.3.5 חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 4.1.3.6 גדרות – חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 4.1.3.7 תלית כביסה – יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.
- 4.1.3.8 מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 4.1.3.9 פילר חשמל וטלפונים, מיכלי גז ודלק, מוני מים ופחי אשפה ישולבו בעיצוב הבית והגדרות עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.

4.2 שם ייעוד: חקלאי	
שימושים	4.2.1
שטח חקלאי, בהתאם להוראות תכנית הצ/1-0 + הצ/1-0 / 33.	א.
הוראות	4.2.2
בהתאם להוראות תכנית הצ/1-0 + הצ/1-0 / 33.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות		סה"כ שטחי בניה	מפלס לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי											
מגורים א'	2193A	517	238 ראה הערה 1	26	30% (156 מ"ר)	420 מ"ר	81	1	1.93	30	8.5	2	1	5	0	3	0					
מגורים א'	2194	252	100 ראה הערה 1	13	30% (76 מ"ר)	205 מ"ר	81	1	3.97	35	8.5	2	1	5	3.5	0	6					
מגורים א'	2195A	265	138 ראה הערה 1	13	30% (80 מ"ר)	215 מ"ר	81	1	3.77	35	8.5	2	1	6	3	0	2					
חקלאי	2193B	278							בהתאם להוראות תכנית הצ/ 1-0 / 3 + הצ/ 1-0 / 33 ב'.													
חקלאי	2195B	278							בהתאם להוראות תכנית הצ/ 1-0 / 3 + הצ/ 1-0 / 33 ב'.													

הערות:

- 1- כולל 6% חקלא + ניווד שטחים עקריים המותרים בין המגרשים 2194 ו-2195A. סה"כ מותר 238 מ"ר
- 2- מרתף: לעת הוצאת היתר בניה, שטחים במרתף שאינם שטחי שרות עפ"י תקנות התכנון והבניה, יחושבו כשטחים עיקריים.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבשה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.2. חניה

מספר מקומות החניה יחושב ע"פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת התרי 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, שתי מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

6.3. הריסות

הריסות המסומנות בסימון הריסה הינו מיועדות להריסה. ההריסות תהרס על ידי היזם ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר בניה, במגרש המבקש.

6.4. נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשקיית נגר, כגון: חיבורי מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.5. זיקת הנאה וזכות מעבר

- 1 - תרשם זיקת הנאה שהינה זכות מעבר ללא הגבלה ולתקופה בלתי מוגבלת בדרך שרוחבה 3 מ' בתא שטח 2194 לזכות המגרש השכן, הינו A2195 בהתאם למסומן בתשריט כ- "זיקת הנאה".
- 2 - אחזקת שביל המעבר בתחום זיקת הנאה וזכות מעבר בתא שטח 2194 תבוצע על חשבון בעלי הזכות במגרש 2194.
- 3 - תירשם הערת אזהרה לעניין תוספת 6% הקלה לתכנית זאת.
- 4 - בשטח זיקת ההנאה יותר מעבר בלבד, לא תותר כל בניה, לא יותר שימוש למעט מעבר, וחל איסור להניח או להציב בו דבר כלשהו למעט הטמנת תשתיות בקרקע, או לחנות בו או לחסום אותו או כל חלק ממנו או את הכניסה אליו או היציאה ממנו באופן כלשהוא.
- 5 - רישום זיקת הנאה בספר המקרקעין יהיה תנאי לקבלת טופס 4 בתחום התכנית.

6.6. הוראות בניה והגבלותיה

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
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.
חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרע טבעית.

6.7. כללי

כל הוצאות עריכת וביצוע התוכנית יחולו על החוכרים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה לרבות ההוצאות בגין מדידה, עריכה וביצוע של התכנית לרבות רישומה כחוק. תנאי להיתר בניה:

(א) מפה לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית.

(ב) אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ותאום תשתיות לכל שטח התכנית.

תא שטח 2193B יהיה חלק בלתי נפרד מ תא שטח 2193A.

תא שטח 2195B יהיה חלק בלתי נפרד מ תא שטח 2195A.

לא תותר הקלה נוספת מעבר למבוקש בתב"ע לענין מס' יח"ד בתת חלקה 271ב'.

קו הבנין למגרשים הגובלים עם השטח החקלאי צ"ל 2.0 מ'.

6.8. מגרש חקלאי

במידה ובעתיד ישונה היעוד של המגרש החקלאי למגורים, המרות בין שני מבני מגורים לא יפחת מ 4 מ'.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן ביצוע 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

8. חתימות

מגיש ויזם התוכנית	שם: דניאלה ממן	חתימה:	תאריך: 31/03/13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תז:	031834377

מגיש ויזם התוכנית	שם: יעקב ממן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תז:	028997849

בעל עניין בקרע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תז:	

בעל עניין בקרע	שם: יוסף בן לולו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תז:	067731448
בעל עניין בקרע	שם: פרלה זהר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תז:	067510727

עורך התוכנית	שם: אדרי מריו לינצקי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תז:	017394685

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

חתימתנו הינה על-פני הדיוקן או כל אמצעי
לממש את התוכנית על-פני הדיוקן או כל אמצעי
כדי להבטיח את זכות ליזם התוכנית או כל אדם
אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ויחסיב
הסכם מיזמים בניין ואין חתימתנו זו באה לידי ביטוי
כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, עפ"י כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בניין רשמי רב-כלכלי בתוכנית, אין בהחתימתנו
על התוכנית הכרה או אישור בהיות הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכות ליזם התוכנית או כל אדם אחרת
על פניו או על ידינו או על ידי אדם אחר, שכן
החתימה הינה על-פני הדיוקן או כל אמצעי
והיא אינה מהווה אישור או אישור בהיות הסכם
הסכם כאמור.

04-04-2013

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית הצ/1-1/122

יעוד	סימון האזור בתשריט	יעוד האזור ושימושים מותרים	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	רוחב מגרש מינימאלי ב- מ'	מספר יחיד	מספר בתים מקסימאלי	מספר קומות מקסימאלי	אחוזי בניה	קווי בנין			בנייני עזר	בנייני משק
									קדמי	צדדי	אחורי		
מגורים	כתום	מגורים	450	18	1	3	1 על עמודים או קוטג'	30 בקומה אחת ולא יותר מ- 40 ב- 2 קומות ברוטו כולל מרפסות	כמסומן בתשריט הבלטת מרפסת מקורה תותר עד 20% מקו בנין קדמי	3 מ' לבנין חד קומתי 4 מ' לבנין דו קומתי או על עמודים (באם מבוקשת תוספת קומה מעל בנין קיים בקו בנין הקטן מהדרוש אך לא פחות מ- 5 תותר גם התוספת בקו בנין זה) הבלטת מרפסת מקורה תותר. כדי 6% מקו בנין צדדי פרט לקומה הצמודה לקרקע	6 מ' מרווח בין שני בתי מגורים על מגרש אחד 6 מ'. הבלטת מרפסת מקורה תותר כדי 40% מקו בנין אחורי	1. בנין הנבנה מעל קומות עמודים. לא תותר הקמת בנייני עזר מחוץ לתחום הבניין. 2. בנין הנבנה בצמוד לקרקע – תותר הקמת מבנה עזר במבנה אחד בנפרד מהבניין העיקרי ובתנאים חבאים: קו בנין קדמי בתשריט	במגרש ששטחו עולה על 900 מ"ר תותר הקמת בנייני משק מוגבלים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. בתנאים הבאים: קו בנין קידמו 15 מ'. קו בנין צדדי אחורי 3 מ'. מרווח לבית מגורים 6 מ'. מרווח לבנין עזר 2 מ'. על מגרש בו קיים מבנה משק מותר לבנות יחיד מגורים אחד בלבד. הערה: גודל בית המגורים יחושב ב- %. כאילו היה במגרש מגורים של 450 מ"ר בלבד.
			750	20	2	1	2 על הקרקע או 1 על עמודים						

טבלת הקצאות

פרטי החלקות הקיימות לפי הצ/122 / 6

מס' סידורי	גוש	חלקה	שם הבעלים רשום	מס' תעודת זהות	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות	הערות
1	7793	271	פרלה זהר (חוכר) קק"ל (בעלים)	67510727	795	795	1/1	ל
2	7793	271	יוסף בן לולו (חוכר) קק"ל (בעלים)	067731448	795	795	1/1	בגללה

פרטי המגרשים המוקצים לפי הצ/מק/1/1 / 463

מס' סידורי	מס' המגרש עפ"י התכנית	חלקה	תא שטח	שם הבעלים רשום	מס' תעודת זהות	שטח החלקה במ"ר	חלקים בשבר פשוט	יעוד	מס' יחיד	חתימות
1	7793	271	A2193	פרלה זהר (חוכר) קק"ל (בעלים)	67510727	517	517	מגורים	1	ל
2	7793	271	B2193	פרלה זהר (חוכר) קק"ל (בעלים)	67510727	278	278	חקלאי	0	ל
3	7793	271	2194	יוסף בן לולו (חוכר) קק"ל (בעלים)	067731448	252	252	מגורים	1	בגללה
4	7793	271	A2195	יוסף בן לולו (חוכר) קק"ל (בעלים)	067731448	265	265	מגורים	1	בגללה
5	7793	271	B2194	יוסף בן לולו (חוכר) קק"ל (בעלים)	067731448	278	278	חקלאי	0	בגללה

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מריו לינצקי (שם), מספר זהות 017394685,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/מק/1-1/463 ששמה תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 31731.

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

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

א. ירון לזר מודד

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.

מריו לינצקי
חתימתו

3/4/13
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 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/מק/1-1/463__

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: 9/2/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

18/3/2015 תאריך
[חתימה] חתימה
700 מספר רשיון
יחיאל שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית, המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 23/8/2016 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

18/3/2015 תאריך
[חתימה] חתימה
700 מספר רשיון
יחיאל שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מ.ר. 31731
אדריכל
מ.ר. 31731

3/4/13

תאריך:

מ.ר. לינצקי

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	X	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	X	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	X	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	X	
		• שמירת מקומות קדושים	X	
		• בתי קברות	X	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	X	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009		X
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	X	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	X	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		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 ?	X	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם נמצא כל התוכנית חודרת לתחום?	X	
		האם התכנית 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?	X	
		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?	X	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	X	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	X	

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

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל 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.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: _____ מריו לינצקי _____ תאריך: _____ חתימה: _____

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 חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

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

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

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