

4098231-1

נבדק וניתן לחפיק/לאשר

תכנית מס' הצ/4-166/1

מבא"ת 2006

החלטת מועדה המחוזית/משנה מיום 1/12/16
מינוח התכנון מיום חבז
מתכנת אדרי' ז'לצ'ק
מתכנת סחוז מרכז

מינהל התכנון	עמוד השער של הוראות התוכנית	מס' תוכנית
הועדה המחוזית - מחוז מרכז		הועדה המחוזית - מחוז מרכז
22-03-2017		22-11-2016
נתקבל		נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הצ/4-166/1

מגורים: בפינת רחובות הרצוג ורמז בצפון קדימה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

סוג התוכנית

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2/166/14/35

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.12.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה או שווה שר

התכנית זכתה לטענה אשר ש

מנהל התכנון



התכנית הגביה 6.11.16

שרה מוסקוביץ
ראש המועצה
קדימה-צורן

חנן טויטו
מהנדס המועצה
קדימה-צורן

דברי הסבר לתוכנית

הקטנת רוחב דרך ללא מוצא מ-16 מ' ל-12 מ' ושינוי יעוד לדרך משולבת תוך החזרת השטח לבעלים המקוריים.
איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע והגדלת מספר יחיד מ-4 יחיד ל-5 יחיד בתחום התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' הצ/4-166/1ב'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי לתכנית המתאר הצ/130 ולתכניות –
הצ/4-166/1, הצ/4-15/1, הצ/4-252/1 ו-
הצ/4-166/1א'

6,716 מ"ר

• מילוי תנאים למתן תוקף

• 3

• 27/07/2016

• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

הצ/4-166/1ב'

1:1 שם התוכנית

1:2 שטח התוכנית

שלב

1:3 מהדורה

מספר מהדורה

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1:4 סיווג התוכנית

סוג איחוד
וחלוקה

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית.

• כן

• לא

• ועדה מחוזית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

קואורדינטה X 191,850
קואורדינטה Y 687,727

1.5.2 תיאור מקום מרכז קדימה בין רחוב הרצוג במערב רחוב רמז בדרום.

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קדימה צורן

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קדימה - צורן

רחוב מספר בית סמטת רמז לא קיים

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	• מוסדר	• חלק מהגוש	224, 232 (דרך), 228 (דרך), 231 (שביל), 225 (שצ"פ).	90

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2173, 2160, 2159	הצ/4-1-252

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/02/75	2092		• שינוי	הצ/130
11/07/1999	4783		• שינוי	הצ/4-166/1
02/01/1992	3960		• שינוי	הצ/4-15/1
25/01/2006	5485		• שינוי	הצ/4-166/1א'
14/11/2004	5343		• כפיפות	הצ/4-252/1
29/08/1999	4799		• כפיפות	הצ/4-100/1א
30/03/1989	3643		• כפיפות	הצ/4-200/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אד' ירי גולדנברג.	27/07/2016		23		מחייב	הוראות התוכנית כולל טבלת הקצאה מצב נכנס ומצב יוצא
	ועדה מחוזית	אד' ירי גולדנברג.	27/07/2016	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5707989	רח' חברון 10, בני ברק 51429	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		07197189	אורלן חיים	
										מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5707989	רח' חברון 10, בני ברק 51429	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית			07197189	אורלן חיים	
										יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-5707989	רח' חברון 10, בני ברק 51429	03-5707989	07197189	07197189	אורלן חיים		בעלים
			03-6198327	רח' הרצוג 14, בני ברק		003337961		הודסה רוזנברג		בעלים
		050-5512150		רח' רמז 1, קדימה צורן		5421249-3		עופר יעקובי		בעלים
					מועצה מקומית קדימה צורן					בעלות ראשות מקומית

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ricu@bezeqint.net	09-8911723		09-8991754	ת.ד. 824, אבן יהודה	רשות מקומית		042594911	ירי גולדנברג	אדריכל	אדריכל
lazarby@netvision.net.il	09-8624674		09-8828151	רח' תל חי 6, נתניה		700	056499239	ירון לוז	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

- הגדלת מס' יח"ד בתחום התכנית (מ-4 יח"ד ל-5) והקטנת רוחב דרך ללא מוצא מ-16 מ' ל-12 מ'.
- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בהתאם לפרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מדרך לדרך משולבת, ביטול חלק מרוחב הדרך מ-16 מ' ל-12 מ', שינוי יעוד הדרך המבוטלת מדרך לאזור מגורים א' להשלמת מגרשים 2495 ו-2496 וכן להשלמת מגרשים 2497 ו-2498.
- הקטנת רוחב רחבת הסיבוב של הדרך המשולבת מ-16 מ' ל-12 מ' לצורך הרחבת השטח הציבורי הפתוח (הגדלת חלקה 225).
- הגדלת מספר יח"ד במגרש 2495 מיחידה אחת ל-2 יח"ד. סה"כ 5 יחידות דיור בתחום התוכנית.
- שינוי הבינוי המאושר בתכנית הצ/4-166/1 במגרשים 2495 ו-2496 וקביעת בינוי מנחה חדש.
- קביעת תנאים והוראות בניה בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			-	6,712	שטח התוכנית – דונם
	5	-	1	4	מגורים – מספר יח"ד
	1,370	-	370	1,000	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	2498, 2497, 2496, 2495	מגורים א'
	2500, 2494	שטח ציבורי פתוח
	2499	דרך משולבת

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

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים - מגורים צמודי קרקע בבתיים בודדים או דו משפחתיים לפי המפורט בלוח זכויות והוראות בניה.

4.1.2 תנאים לבניית מגורים:

- שימושים - לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות.
- רשימת תכליות - איזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים ודו משפחתיים צמודי קרקע כמפורט בלוח הוראות וזכויות בניה.
- שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
- מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- גובה בנין - הגובה המירבי הכולל יהיה לא יותר מ- 9.0 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה).
- מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. מומלץ לא יותר מ- 1.2 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש.
- במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה. הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יחיד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסכמת הבעלים.
- בבנין עם מרתף - יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף (6) לעיל. הוראות בנית המרתף יהיו על פי תכנית הצ/1-100/1. שטח המרתף לא יחרוג מהגבולות בפועל של הקומה שמעליו.
- שטח בניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה הכלול בתקנון.
- מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה הנספח לתוכנית והבינוי העקרוני בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שרות על פי לוח האזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

עיצוב אדריכלי

- צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר. בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יחיד.
- גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- 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.
- אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרגש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתיים.

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.
6. גדרות – חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
7. תליית כביסה – יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים.
8. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מין הכביש.
9. סככות חניה – מיקום ועיצוב סככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי. מיקום וגודל החניות בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית.

פיתוח השטח

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי התרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

4.1.4

1. גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו- 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ- 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
2. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
3. מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותיאורם, בהתאם למצוין בבינוי בתשריט, יצוין בבקשות להיתרי בניה.

מערכות תשתית

1. אספקת מים – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
2. ביוב – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתיד).
באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
3. ניקוז – פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
4. חשמל – בניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו- 9.5 מ' למתח עליון וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.

4.1.5

הוראות - בהתאם למפורט בסעיף 4.1 לעיל ובסעיף 5 (לוח זכויות והוראות בניה).

4.1.6

4.2: שטח ציבורי פתוח

- 4.2.1 שימושים – ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופנים ומיתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

4.2:2 הוראות – הכלל בוצע בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

4.3.1 שימושים – ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שטח ציבורי פתוח	שטח אסורה כל בניה פרט לגדרות מגרשי משחקים לילדים, מתקנים הנדסיים נטיעות וגיוון – הכל לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.	שטח בניה (מ"ר)		שטח בניה כוללים (%)	תכנית (במ"ר)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לקובעת	מעל לקובעת												
5	מגרש 2159 עד 200 מ"ר ובמגרש 2160 עד 400 מ"ר. במגרש 2159 גובה מגרש 8.5 מ' משני גג משופע עד למפלס הכניסה	670	670	99.80	260	2	2.9	8.5 מ'	1	2	3	2495	671	מגורים א'	
		360	360	60.90	130	1	1.7				3	2496	591		
		1,574	1,590									2497	1,574		
		1,590	1,590									2498	1,590		

הערה:
 שטח המרתף ישמש לחניה עבור שתי מכוניות, מחסנים, חדרים טכניים וחדרי מכוניות ולשטח עיקרי לשימוש בעלי הדירות.
 בעת הוצאת היתר בניה, שטחים שאינם משמשים כשטח שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה, יחושבו כשטח עיקרי.
 במגרש 2495 השטח העיקרי-המירב-לכל יחיד מתחת לקובעת – 52.50 מ"סה"כ במגרש – 105 מ"ר.
 במגרש 2496 השטח העיקרי המירב 65 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להגשת בקשה להיתר

- 6.1.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת על המגרש.
- 6.1.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 6.1.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 6.1.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 6.1.5 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'.

6.2. שטחי שרות וקומות מרתף

היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/1-1/100 א'.

שטחי שירות: (על קרקעיים).

סככה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האיזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר. סה"כ עד 30 מ"ר לכל יח"ד.

6.3. תנאים למתן היתר בניה

- 6.3.1 לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות.
- 6.3.2 אישור תכנית פיתוח ובינוי ע"י הועדה המקומית כולל העמדת פילרים, פחי אשפה וכו' לפי הבינוי בתשריט.
- 6.3.3 לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמא 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א/35, תנאי למתן היתר בנייה יהיה הותרת 15% לפחות משטח המגרש פנוי לצורך חילחול מי נגר והעשרת מי התהום בהתאם לסעיף 23 בהוראות התמ"א.

6.4. היטל השבחה

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

6.5 חניה

חניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.

6.6 תכנית בינוי ופיתוח

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

6.7 כללי

- א. כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע - ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1. חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3.7.16			07197189	חיים אורלן	מגיש התוכנית יזם בפועל בעלי עניין בקרע
28.7.16		מס' 333-7961	003337961	הדסה רוזנברג	בעלי עניין בקרע
15.11.16			5421249-3	עופר יעקובי	בעלי עניין בקרע
8.11.2016		שביט סוס ראש המועצה קדימה-צורן		מועצה מקומית קדימה	בעלי עניין בקרע
9.11.2016		ירי גולדנברג אדריכלות ותכנון ערים ת.ד. 824 אבן יהודה 40500 טל. 09-8991734	042594911	אד' ירי גולדנברג	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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 בדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כ"ן	לא	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V		
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	V		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	V		
תשריט התוכנית (2)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V		
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	V		
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	V		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V		
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V		
	איחוד וחלוקה (4)	פרק 12	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)	V	
		פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	טפסים נוספים (4)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

(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 ירי גולדנברג (שם), מס' תעודת זהות 042594911 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/4-166/1ב' ששמה מגורים בפינת רחובות הרצוג ורמז בצפון קדימה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 07853.
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.

ירי גולדנברג

אדריכלות ותכנון ערים
ת.ד. 824 אבן יהודה 40500
טל. 09-8891754



חתימת המצהיר

9.11.2016

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הצ/4-166/1ב'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 04/02/2001 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מודד מוסמך
ירון לזר
700

מדידות הנעשות בעיני
לזר ירון
51204398
חתימה

700
מספר רשיון

ירון לזר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 26/7/2016 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדידות הנעשות בעיני
לזר ירון
51204398
חתימה

700
מספר רשיון

ירון לזר
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 מופקדות – לא רלוונטי

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:

יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות לחוק

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

אישורה של הפנים לפי סעיף 109 לחוק – לא רלוונטי

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

טבלת הוראות הכויות בניה מאושרות לתכנית הצ/4-166/1
 מצב קיים בהתאם לתכנית הצ/4-166/1, הצ/4-166/1, הצ/4-100/1

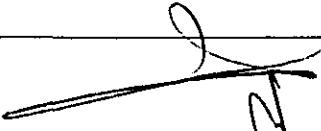
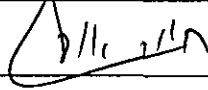
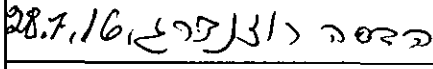

זכרון בניה	קווי בנין		לשטחי שרות		לשטחים עיקריים		גובה במטרים	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	סחיב במגרש	חת קרקעי		זכויות בניה		תכנית (כולל שטחי שרות)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	סימון בתשריט	ייעוד האזור
	אחורי	צדדי	צדדי	קדמי	קדמי	אחורי					שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות					
5 מ'	3 מ' פרט	3 מ' פרט	3 מ' פרט	3 מ' פרט	5 מ'	3 מ'	עד 8.5 מ'	2	2	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	שטח עיקרי	שטח שרות	עד 200 מ"ר	130	730	5,994	כתום מותרים אדום	אזור מגורים מיוחד
							משיא גג הרעפים ועד מפלס הכניסה הראשית		מספר יחיד במגרש	מספר קומות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	עד 30 מ"ר לכל יחיד	לכל מ"ר לכל יחיד				
אסורה כל בניה פרט למתקני משק, מתקנים הנדסיים, נטעיות ושבלים וגדרות בגבולות המגרש, הכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.																			

- הערות:
- שטחי השרות יהיו בפרימטר בין המגורים, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. סכנת חניה לפי הוראות תכנית הצ/4-200/1 וע"פ המסומן בניוני.
 - הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות המגרשים או בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
 - עיצוב הגדרות וחומרי בניה – יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.
 - גובה מירבי לגדרות בניות בצד המגרש, או מאחור – 1.80 מ'. למעלה מזה – בהסכמת השכן הגובל.
 - גובה מותר לגדרות בניות בצד המגרש, או מאחור – 1.80 מ'. למעלה מזה – בהסכמת השכן הגובל.
 - גובה מעקה, מעל גג שטוח, יהיה – 1.10 מ' מפני הריצוף.

טבלת הקצאה מצב נכנס

מספר גוש	מספר חלקות רשומות	בעלי הזכות על המגרש	שטח בתכנית ב- מ"ר	
8036	90 (חלק)	עופר יעקובי ת.ז. 5421249-3	3860	
	232	חיים אורלן ת.ז. 07197189	1123	
		הדסה רוזנברג ת.ז. 003337961		
	224	מועצה מקומית קדימה צורן	1054	
	225		534	
	231		140	
	228		5	
	סה"כ			6,716 מ"ר

טבלת הקצאה בהסכמה בתכנית הצ/4-166/1 - מצב יוצא

מספר מגרש חדש	בעלי הזכות על המגרש	שטח ב- מ"ר	חתימות
2494	מועצה מקומית קדימה צורן	158	 שוקט מס ראש המועצה קדימה-צורן
2499		1,500	
2500		637	
2495	חיים אורלן ת.ז. 07197189	671	
2496	הדסה רוזנברג ת.ז. 003337961	591	
2497	עופר יעקובי ת.ז. 5421249-3	1,572	
2498		1,587	
סה"כ		6,716 מ"ר	