

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
31. 07. 2014

42/21-8/2014

תכנית מס' צש/8-21/42

נתקבל  
תיק מס'

מבא"ת 2006

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים מחוז מרכז	
<b>הוראות התוכנית</b>	30. 09. 2014
תוכנית מס' צש/8-21/42	נתקבל תיק מס'
שם-תוכנית: מוסד "בית-הנער" ומרכז תרבות איזורי, מושב עין ורד.	

מחוז: המרכז  
מרחב תכנון מקומי: לב-השרון  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז מרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום 12.3.14 (2108) <u>12/21/14</u> ל"אשר" את התוכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור-השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור-השר                 </p> <p>12/21/14 11-6-2014 תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית****א. מוסד "בית הנער"**

המוסד ממוקם בחלקו הצפוני של מושב עין ורד וקיים מזה עשרות שנים. לאור החלטת המוסד לשפוך והתאמת המיבנים לתפיסות החברתיות החדשות יהיה צורך בקבלת היתרי בניה שונים וכן לקבוע זכויות בניה אשר אינם בנימצא בתוכניות השונות החלות על השטח. המוסד מטפל בנערים שהגיעו אליו בכפיה כתוצאה מהחלטת מוסדות המדינה השונים. במסגרת הטיפול במקום משלימים הנערים את השכלתם הבסיסית, רוכשים מקצוע ולנים בו. תהליך הטיפול מלווה בשימושים שונים כגון מוסדות חינוך, סדנאות וכיתות מקצועיות, חדר אוכל, אזור מגורים, פינת חי, מגרשי ספורט, מגורים וכיו"ב.

על-פי ת.מ.מ. 21/3 המוסד מצוי במשבצת המושב לפתוח כפרי.

על-פי צש/2 / 0 השטה מיועד לבניית בתי מגורים.

התוכנית באה על-מנת להסדיר את הזכויות ולאפשר בעתיד להתאים את המוסד לתפיסות החינוכיות החדשות.

לצורך הבנת הצורך בגמישות תיכנונית רצי"ב חלק ממסמך הפרוגרמה:

**פרוגרמה בית הנער עין ורד****מבוא:**

בית הנער הינו מוסד המקבל נערים אשר השהייה במקום ניכפתה עליהם מסיבות של חוסר השתלבות ו/או הכרת דפוסי החיים הנורמטיביים בחברה. השהייה בעיקרה, ניתפסת כמין מעצר מינהלי/מישפטי לצורך הקניית מערכת מושגים ודפוסיים חברתיים חדשים ולמעשה אמורה לעצב מחדש את מערכת המושגים החברתיים בנער.

הנער המגיע למוסד, חי עד כה במערכת מושגים שונה מזו שמרבית החברה חושבת כנכונים ומטרת המקום היא לשנותו ול"התאימו" לחיים בחברה.

**תאור המערכת ותפיסותיה:**

תפיסת רשות החסות והנוער, דנה בעיקרה בהשפעת המרחב על הנער ובעיקר במרחבים נפשיים ופסיכולגיים ללא התייחסות ראויה להשפעת המרחב הפיזי על תחושות האדם הנורמטיבי לא כל שכן על נער המגיע לחסות המוסד באמצעות החלטה שרירותית הניכפת עליו.

מבחינתו של הנער המגיע למוסד, התהליך הינו בכפיה וכל המייצג את התהליך שותף למצבו זה כולל המרחב הפיזי המייצג את "שלטון החוק" אליו חש הנער המגיע דחייה.

מערכת המיבנים הינה המרחב הראשון הנחשף אל הנער בבואו אל המוסד - זה-הוא מבנה בעל סכימה עיקרית שלטונית המייצג את כל מה שהנער לא רצה לקבל בתהליך חייו הקודם - ואיתו הוא מתמודד כבר בשלב הראשון של השהות במוסד מתוך הכרת הסכמות הסיביות המוכרות לו וכעת מגדירות ותוחמות את חייו. בחודשים הקרובים ינסה הנער להתמודד במיגבלות שבעיקרם הינו שינוי בדפוסי חשיבה והתנהגות חברתית שונה מזו שהורגל ו/או חי בתוכה וזאת תוך תחושות קיימות של ניכור לכל מה שמייצג המקום.

המאבק של הרשות הינו להקנות לו את הגבולות החדשים ניתקלת בהתנגדות בסיסית ומובנית של הנער. התנגדותו הינה לכל מי ומה שמייצג את המערכת וזה כולל את המיבנים והיחסים ביניהם ובהם – אזור האדמיניסטרציה "משרדי הרשות וההנהלה המגבילה-בית הספר-החומה (בכל קונוטציה-כלא-בית סגור וכיו"ב)-"הבית" – בתי המלאכה-חדר האוכל הלא מוכר מחייו הקודמים וכיו"ב. בהם הוא ניתקל והם אלו הראשונים המייצגים את תחושת הסגירות והשוני בין חייו הקודמים שעם כל החוסרים שבהם לא היה בהם כדי ליצר חוסר יכולת לפעול ככל העולה על רוחו. החומות הפיזיות והמוכרות לו כסכימה עדיין לא מרמזות לו על גישת המוסד והרצון לייצבו להתנהגות שונה. הנער עדיין לא מודע לחומות הפסיכולוגיות, נפשיות, חינוכיות וכיו"ב להן הוא אינו מודע והן אלו שבפועל גרמו לדרך התנהלותו ולהגעתו למקום זה. עד השלב בו הנער יהיה מודע לבעייתו האמיתית המבנים הפיזיים המוכרים לו מסכימת חייו הקודמים הם אלו שמכתיבים לו את תפיסת המקום ואת פתיחותו לקבלת השינויים הנדרשים ממנו.

על מנת לייצר מערכת פיזית-מבנית כל-שהיא "אוהדת ומוכרת" יש להגדיר את המטרה אותה מעון עין ורד רוצה להעניק כתחושה ראשונית לנער המגיע. תחושה ראשונית זו, אליה הנער נחשף עם הגיעו למוסד דרך המערכת הפיזית המוכרת, הינה שלב מכריע ביכולת של כל מתנדב להמשיך ולעצב את הנער מחדש בהתאם לדפוסים אחרים ושונים מאלו שהנער הורגל להם מאחר והשינוי יכול לבוא רק דרך המוכר והידוע.

בהמשך חייו במעון ינסו כלל המטפלים להביא את הנער למודעות לחומות הוירטואליות החברתיות השונות מאלו שהוא מכיר (חוסר מודעות יוצר חוסר יכולת אובייקטיבי או סובייקטיבי) עם הגיעו לתובנות הללו המוסד יהיה חלק מחייו ומביתו. הכניסה והרצון לקבל את השינויים תלויה בפחות התנגדות.

ד"ר ראובן יעקב מציג בספרו מגמות שונות בהתאם לתפיסות השונות הרווחות בקרב בעלי המקצוע העוסקים במלאכה. הכיוון העיקרי העולה מן הספר הוא חוסר האחידות והנוסחה הנידרשת לליבו של הנער המצוי בתחומי המוסד, כמות המישתנים המשפיעה על דרך הטיפול הם רבים ומפוזרים לכל רוחב המערכת החדשה. כל הפרמטרים המוצגים במאמריו השונים של הספר אינם יוצאים מנקודה אחת הידועה למדריך ומוכרת לנער לאור מצבו החדש. הספר מלווה בהרבה אמירות שאין בהן אמת אחת ויחידה לתהליך אולם האמת המוצקה ביותר הינה הצורך החיוני בקניית תחושת האמון והשייכות של הנער למסגרת החברתית החדשה כמפתח לשינוי בכיוון חייו. שתי המטרות הללו החשובות בעיצובו מחדש של הנער המצוי בכפייה במקום הינן מטרות ארוכות טווח ואין בהן את המידיות הנידרשת לפתיחותו של הנער למקום ולמערכת.

המידיות מצויה דווקא במיבנים הפיזיים ובמיקומם- הזהות בין צוות המוסד למבנים הוא מוחלט לפחות בשלבי קליטתו הראשונים של הנער. הקשר בין הפונקציות כמו גם הקשר בין המיתחמים השונים בתוך המערכת חשוב ליצירת הזהות הנידרשת בין כל חלקי הפאזל במערכת האמורה לשנות דפוסי חשיבה וחיים.

**מסקנות:**

מתוך הבנת את המערכת יש ליצר מערכת המשלבת את תהליך החיים החברתי הנורמטיבי תוך הגדרת גבולות בתחומים מסוימים מחד והקצנתם של אחרים מאידך. יש צורך בהגדרת גבולות ברורים של המערכים הפנים מוסדיים בין מוסדות ההנהלה "ממשלה" וטישטושם ככל הניתן של הקשרים הפנימיים בתת הפונקציות- "הבית", "בית הספר" וכיו"ב.

יש לתת דגש לכלל המערכים והקשרים המוכרים לנער מחייו הקודמים.

יצירת מערכת מרכזית וברורה של מיבננים להם השפה האדריכלית הברורה והידועה בהתאם לשימוש בהם- בית ספר חייב וצריך להראות כמו בית ספר וכך בית מלאכה וכך בית המגורים וכך מבנה המשרדים וההנהלה- ברור שישנן את השפות הקשות יותר וחמורות הסבר הקלאסיות והרנסנסיות וברור שאין כל צורך בהן במיקרה זה- הנער אמור וצריך להרגיש במערכת הפיזית מבנית כמו בכל מקום מוכר ואף יותר מכך הוא אמור להרגיש כי הוא במקום בו הוא רצה להיות כל חייו אך לא יכול- אותם מיבנים להם הוא היתנכר מתוך חוסר יכולת ולא מתוך חוסר רצון, אך בה בעת הגדרת המוסדות כגון בית הספר וצורתו צריכות לשדר את העובדה כי ישנם דברים בחיים אותם לא בוחרים אלא מקבלים כחלק מעיסקה כוללת אך עם הגיעו הביתה יש להקנות את תחושת השוני הפרטיות והאינטימיות החסרה לו. קשרי הפונקציות במערכת הפרטית אינטימית תשדר שפה יותר מעודנת אך תואמת לזו שבחוץ המוכרת לו:

השימוש בשפה האדריכלית המופרת צריך לכלול את מבנה השכונה-רחוב-מוסדות צבור-מסחר-שעות פנאי וכיו"ב.

כלל התפיסה המיוצגת במסמך זה הינה דינאמית ואמורה להשתנות מעת לעת בהתאם לצרכים.

**ב. מרכז תרבות איזורי**

המועצה האיזורית לב השרון מעוניינת להרחיב את תחומי הפעילות הציבורית הכלל ישובית בתחומה ולצורך כך אותה השטח הנדון הסמוך למתחם בית הנער בתחום מושב עין ורד אליו קיימות גישות מתוך ומחוץ למושב.

מיקומו הגיאוגרפי בלב יישובי לב השרון ובמרכז המדינה וכן דרכי הגישה אליו מאפשרים פעילות חברתית ותרבותית לכלל תושבי המועצה ללא הפרעה תושבי המושב הסמוך.

הקרקע מיועדת בעיקרה לבניית מוזיאון לתולדות החקלאות והמיכון החקלאי בישראל.

לצורך ייזומו על-ידי המועצה האיזורית לב-השרון הוקמה עמותה מלכרי"ת המנוהלת כדן.

המוזיאון הוכר על-ידי מוסדות, שרים וחברי כנסת שונים כמוזיאון לאומי בתחום זה.

הקרקע מצויה בתחום כתם היישוב על-פי ת.מ.מ. 21/3 (פתוח כפרי) ומותרת לבניה לשימושים שונים.

הקרקע אינה מעובדת.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>	מוסד "בית-הנער" ומרכז תרבות איזורי, עין ורד.
		<b>מספר התוכנית</b>	צש/8-21/42
1.2	<b>שטח התוכנית</b>		50.507 ד'
1.3	<b>מהדורות</b>	<b>שלב</b>	לתוקף
		<b>מספר מהדורה בשלב</b>	1
		<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	02-06-2014
1.4	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>סוג התוכנית</b>	תוכנית מתאר מקומית.
		<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>
		<b>לפי סעיף בחוק</b>	לא רלוונטי
		<b>היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• איחוד וחלוקה בהסכמה בכל תחום התוכנית.</li> </ul>
		<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	לא

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לב-השרון
		קואורדינטה X	685670
		קואורדינטה Y	193270
1.5.2	תיאור מקום	מוסד "בית הנער" קיים וממוקם בחלקו הדרום-מערבי של מושב עין ורד שבלב השרון, צפונית-מזרחית לתל-מונד. והמתחם המיועד למרכז תרבות אזורי בחלק מהחלקה הצפונית למוסד הקיים וכן למבני ציבור.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. לב-השרון
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב עין ורד-מ.אזורית לב השרון.
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7817	• מוסדר	• חלק מהגוש	58-60	61, 57
7818	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.5.1990	3769		• כפיפות • פירוט	צש/0-2/0
27.4.1961	841		• שינוי	תמ/19

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אסבאן שמעון M.Sc מ.ר. 4712, 86889	4.3.09	לייר	29	לייר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית		4.3.09	1	לייר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית		8.3.10	1	לייר	1:1250	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	8.3.10	1	לייר	1:500	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אדר' שמעון אסבן	8.3.10	לייר	2	לייר	• מחייב	טבלאות הקצאה

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 (*)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה אזורית "לב השרון"		מועצה אזורית לב השרון צומת בני דרור	09-7960251		09-7964285		

#### 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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה אזורית "לב השרון"		מועצה אזורית לב השרון צומת בני דרור	09-7960251		09-7964285	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קרן קיימת לישראל-		דרך מנחם בגין פינת החשמונאים תל-אביב	03-7632222		03-7632132	
• חוכרים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מדינת ישראל		רחוב קפלן ירושלים	02-6752322			

#### 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	שמעון אסבאן (ג.א.ש. אדריכלים)	5197788	86889-1 4712	לי"ר		רח' הדקל 54, תל-מונד מיקוד: 40600	09-7967258		09-7962059	
• מודד	יצחק בן-אבי	027069087	618	מודדי השרון בע"מ		רח' עמק חפר 69, נתניה 42220	09-8622396		09-8611444	
• יועץ תנועה	אינג' ראובני רמי	052415528	31513	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	ח.פ. 511860 843	רח' הטללים 40, רעננה.	09-7742416	לי"ר	09-7742416	

**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
לי"ר	

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**

תוספת זכויות בניה למוסד ציבורי לחינוך "בית הנער" ותכנון מבנים לצרכי ציבור ומוסדות ציבור הכוללים מוזיאון לתולדות החקלאות והמיכון החקלאי בישראל ומרכז תרבות אזורי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה חדשה בכל תחום התכנית בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי ייעודי קרקע מחקלאי למבנים ומוסדות ציבור ולמבנים ומוסדות ציבור לחינוך, ממגורים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. קביעת קווי בניה והוראות עיצוב אדריכלי.
3. קביעת שימושים מותרים, הוראות וזכויות בניה.
4. קביעת תנאים להיתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	50.507 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עיקרי		4338.4	4338.4 מ"ר	***	מ"ר	מוסדות צבור לחינוך
עיקרי		6,997.8 מ"ר	6,997.8+ מ"ר		מ"ר	מבני ציבור

\*\*\* חלק ניכר מן המבנים קיים היסטורית ולמרביתם מצויים היתרי בניה.

**3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100	לי"ר
מבנים ומוסדות ציבור	102-101	לי"ר

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
57.1	28,815	מבנים ומוסדות ציבור		60.8	30,716	קרקע חקלאית
42.9	21,692	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		39.2	19,791	מגורים
100.0	50,507	סה"כ		100.0	50,507	סה"כ

**4. ייעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	מיועד למוסד חינוך הקיים ופועל במקום, " בית הנער" הינו מוסד לבני נוער של מדינת ישראל. מוסד חינוכי הכולל: בית-ספר, סדנאות מלאכה, חדר אוכל, מיטבח, משרדים לניהול המוסד, מבני מגורים לשהי המוסד, מבני ומגרשי ספורט, אחסנה וכיו"ב.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	<p>א. שטח המגרש - יהיה כמצויין בטבלת השטחים בתקנון זה.</p> <p>ב. זכויות הבניה – בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התוכנית.</p> <p>ג. קווי הבניין - עפ"י טבלת הזכויות ובהתאם לתשריט. בכל מקרה של סתירה יקבע המסומן בתשריט.</p> <p>ד. בטרם הוצאת היתר בניה תאושר בועדה המקומית תוכנית בניוי מחייבת לכל המגרש.</p>
ב.	<p>א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.</p> <p>ג. סלילת הדרך הגובלת ממערב (מספר 4) תתבצע על-פי תוכניות הסדרי תנועה שיאושרו על-ידי משרד התחבורה וצומת החיבור אל כביש מספר 553 יסלל לאחר שתוכנית הצומת תאושר על-ידי החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>ד. נדרש אישור משרד הבריאות לתכניות מפורטות לביצוע מערכת הביוב של המתחם, כולל האמצעים הטכניים להגנה על קווי ביוב בתוך רדיוסי מגן קידוח מי שתייה "פ עין ורד 7 מושב".</p> <p>ה. לא תותר בניה בתחום רדיוסי מגן א' ו- ב' של הבאר.</p>
ג.	<b>הוראות פיתוח</b>
א.	<p>א. הכל יאושר עפ"י תוכנית בניוי מפורטת שתאושר בועדה המקומית "לב-השרון".</p> <p>ב. גובה הבניה למוסדות ציבוריים - 2 קומות ולא יותר מ-10 מ' לגג רעפים ו-8 מ' לגג בטון.</p> <p>ג. דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ד. מערכות ומיזוג אויר בהתאם לתקנות אקוסטיקה ותוכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.</p>
ג.	<b>עיצוב אדריכלי</b>

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
א.	תא שטח מסי 101 מיועד למבנים לצרכי ציבור כגון דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, מבנים לצרכי חינוך דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקני ביוב, מתקנים לאספקת מים, ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.
ב.	בתא שטח מסי 102 יוקם מרכז תרבות איזורי - מוזיאון לתולדות המיכון החקלאי בישראל. מיועד להקמת מבני צבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה כגון: מבנים לצרכי תרבות וחינוך (מוזיאונים, חדר הרצאות למבקרי המוזיאון, ספריה וכיו"ב) מבנים לשרות באי המקום (בית-קפה/מסעדה, חנות למימכר מזכרות וכיו"ב), מקלטים, מרחבים מוגנים ומחסנים, מתקני תשתית, מוזיאון לתולדות החקלאות והמיכון החקלאי בישראל ומבני שרות בעבורו כגון: מוסכים ואחסנות וכן מבנים ציבוריים נוספים באישור הוועדה המקומית. תותר בניית מספר מבנים במגרש. יותר בניין רב-תכליתי המשלב מספר שימושים.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
	א. שטח המגרש - יהיה כמצויין בטבלת השטחים בתקנון זה.
	ב. זכויות הבניה - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התוכנית.
	ג. קווי הבניין - עפ"י טבלת הזכויות ובהתאם לתשריט. בכל מקרה של סתירה יקבע המסומן בתשריט.
	ד. בטרם הוצאת היתר בניה תאושר בועדה המקומית תוכנית בינוי מחייבת לכל המגרש.
	ה. השימושים הנוספים המותרים בתא שטח מסי 102 כגון: בית קפה, מסעדה, חנות לממכר מזכרות, ומוצרי משק חקלאיים וכיו"ב שיהיו בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי מסך הזכויות המותרות ובהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.
	ו. החניה לתאי שטח 101, 102 תהיה משותפת ותותר זכות מעבר בין החניות של שני המוסדות. גישה למגרש החניה תתאפשר מהדרך המערבית המאושרת.
ב.	הוראות פיתוח
	א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הוועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
	ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.
	ג. סלילת הדרך הגובלת ממערב (מספר 4) תבצע על-פי תוכניות הסדרי תנועה שיאושרו על-ידי משרד התחבורה וצומת החיבור אל כביש מספר 553 יסלל לאחר שתוכנית הצומת תאושר על-ידי החברה הלאומית לדרכים.
	ד. נדרש אישור משרד הבריאות לתכניות מפורטות לביצוע מערכת הביוב של המתחם, כולל האמצעים הטכניים להגנה על קווי ביוב בתוך רדיוסי מגן קידוח מי שתייה "פ עין ורד 7 מושב".
	ה. לא תותר בניה בתחום רדיוסי מגן אי ו- בי של הבאר.
ג.	עיצוב אדריכלי
	א. עפ"י תוכנית בינוי מפורטת שתאושר בועדה המקומית "לב-השרון".
	ב. גובה הבניה למוסדות ציבוריים - 2 קומות ולא יותר מ-12 מ' לא כולל מערכות.
	ג. דודי שמש - ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
	ד. מערכות ומיזוג אויר בהתאם לתקנות אקוסטיקה ותוכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מספר קומות	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה		קודי בניה (מטר)	קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	קדמי		צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות													עיקרי	שרות
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100	21,692 ועפ"י תשריט	10%	20%	30%+מרתף	1	20%	---	---	50%	קומת מרתף בקונטור קרקע	---	10%	20%	5.0 או כמסומן בתשריט	5.0 או כמסומן בתשריט	5.0 או כמסומן בתשריט	5.0 או כמסומן בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	101	14,407 ועפ"י תשריט	10%	13%	23%+מרתף	1	23%	---	---	36%	קומת מרתף בקונטור קרקע	---	10%	13%	6.0 או כמסומן בתשריט	6.0 או כמסומן בתשריט	6.0 או כמסומן בתשריט	6.0 או כמסומן בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	102	14,408 ועפ"י תשריט	10%	35.57%	45.57%+מרתף	1	45.57%			81.14%	קומת מרתף בקונטור קרקע	---	10%	35.57%	6.0 או כמסומן בתשריט	6.0 או כמסומן בתשריט	6.0 או כמסומן בתשריט	6.0 או כמסומן בתשריט

\* מתוך שטח עיקרי המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 102 ייועד שטח לשימושים מסחריים כמפורט בסעי' 4.2.2 א ס"ק ה, ולא יעלה על 100 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה -

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
  - ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - ג. יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.
- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**6.2 דרכים וחניות**

- א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לאשור הוועדה המקומית.
- ג. פתיחת המוזיאון תותנה בביצוע הדרך הסטוטורית המובילה מדרך מסי 553.
- ד. סלילת הדרך הגובלת ממערב (דרך מספר 4) תבצע על-פי תוכניות הסדרי תנועה שיאושרו על-ידי משרד התחבורה וצומת החיבור אל כביש מספר 553 יסלל לאחר שתוכנית הצומת תאושר על-ידי החברה הלאומית לדרכים.
- ה. החניה לתאי שטח 101, 102 תהיה משותפת ותותר זכות מעבר בין החניות של שני המוסדות. גישה למגרש החניה תתאפשר מהדרך המערבית המאושרת.

**6.3 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה תת-קרקעי. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה תת-קרקעי, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים עיליים וכן על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

## ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ' מי	2.00 מ' מי	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ' מי	1.50 מ' מי	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' מי 8.50 מ' מי	5.00 מ' מי -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ' מי	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ' מי	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

## 6.4. הוראות בנושא 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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

## 6.5. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



**6.6 הפקעות לצרכי ציבור**

**רישום שטחים ציבוריים :** מקרקעי ישראל כהגדרתן בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, תופקע זכות החזקה והשימוש כהגדרתן בסעיף 188 (ב) בחוק התכנון והבניה.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כמוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.  
מוסד "בית הנער" הינו מוסד ציבורי הנמצא בבעלות מדינת ישראל עבור משרד הרווחה, וישאר בבעלות המדינה גם בתום אישורה של תכנית זו.

**6.7 חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.  
לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רשום בוועדה המקומית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתקנון זה.

**6.8 מיגון אקוסטי**

- א. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ב. בגבולות המוסד והמוזיאון, לכיוון המשקים ומבני המגורים במושב (מזרחית ודרום מזרחית למוסד) יבנה קיר אקוסטי בגובה כפי שייקבע על-די יועץ אקוסטיקה ומהנדס הוועדה המקומית.

**6.9 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.10 עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, שימושים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

**6.11 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.12 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% 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 להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

### 6.13. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.  
המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

### 6.14. פיתוח תשתית

- א. בתוכנית הבינוי והפיתוח יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. בתחום רדיוס מגן א' ו- ב' – אסורה כל בניה והעברת קווי ביוב חדשים.
- ו. בתחום רדיוס מגן ג' (כמסומן בתשריט) תותר הבנייה והעברת קווי ביוב בהתאם להוראות משרד הבריאות.
- ז. ראה הנחיות נוספות בסעיפים 1.2.4.ב. ו- 1.2.4.ב. בעמ' 11-12 בתקנון זה.
- ח. טרם מתן היתרי בנייה יועבר נספח ביוב לאישור משרד הבריאות.

### 6.15. קולטי שמש על הגג

- א. בנגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בנגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

### 6.17. שמירה על עצים בוגרים

בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים לשימור שהתכנית לא משנה דבר לגביהם. הנחיות לשימור יהיו לעת היתר בנייה באישור פקיד היערות.

**6.18. תנאים להיתרי בניה**

- א. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים ובהתאם לשימושי הקרקע המאושרים.
- ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית.
- ג. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ד. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רישום בועדה המקומית.
- ה. הבקשה להיתר תהיה תואמת את הוראות תכנית זו ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ו. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ז. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ח. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
- ט. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- י. אשור נספח ביוב במשרד הבריאות.

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

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	ביצוע הדרכים הסטטוטוריות המובילות מדרך מסי 553	ביצוע הכביש יהיה תנאי לפתיחת המוזיאון
2.	תחילת בניה	5 שנים.

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>
--------------------------

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	לי"ר	מועצה איזורית "לב השרון" ראש מ.א. לב השרון		
יזם במועל	לי"ר	מועצה איזורית "לב השרון" ראש מ.א. לב השרון		
בעלי עניין בקרקע בעלים	לי"ר	קרן קיימת לישראל		
חוכרים		מדינת ישראל		
עורך התכנית	שמעון אסבאן (ג.א.ש. אדריכלים)	לי"ר	אדריכל אסבן שמעון מ.ר. 86889	26.14

מנהל מיוהל היזור הממשלתי  
ניר ברלוביץ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיזו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או רתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל - 30 חודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי מרכז

תאריך: 06-07-2014

עמוד 21 מתוך 29  
אדריכל אסבן שמעון

02/06/2014

## רשימת תיוג – טופס גלווה 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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	✓		
		אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה, נספח תנועה.			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית <sup>(א)</sup>	6.1, 6.2, 2.2.7	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓		
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומצוץ-זהה	✓		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	✓		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓		
		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	1.1	שם התוכנית	✓	
			מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים נתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש לנתח ולסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"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 ארכאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		✓
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום התימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	לייר
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	ום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי הפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 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?	✓	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספר הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה **אסבן שמעון** (שם), מספר זהות **51977882**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **צש/8-21/42** ששמה **מוסד "בית-הנער" ומרכז תרבות איזורי, מושב עין ורד** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות** מספר רשיון **4712, 86889**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
 א. יצחק בן-אבי, מודד מוסמך, מדידה מצבית טופוגרפית.  
 ב. יועץ תנועה- מהנדס תנועה.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלולו 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.

אדריכל אסבן שמעון  
 מ.ר. 86889  
 חתימת המצהיר

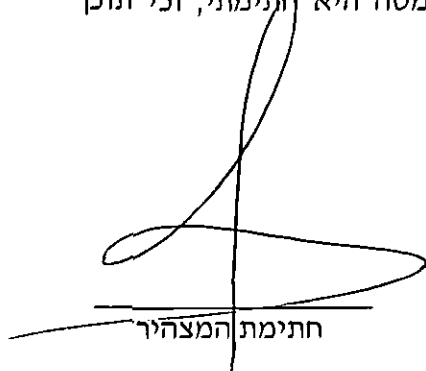
7.6.14  
 תאריך



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה ראובני רמי, מספר זהות 052415528 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' צש/8-21/42 ששמה מוסד "בית-הנער" ומרכז תרבות אזורי, עין ורד (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תחבורה ותנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 31513.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים בתחום התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

2.6.14  
תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: צש/8-21/42.

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22.2.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

618  
מספר רשיון

יצחק בן אבי  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.6.2014 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

618  
מספר רשיון

יצחק בן אבי  
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

618  
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			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

**נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (עפ"י תמ/19)**

מאחור	קוי הבנין		בחזית	בניני עזר ב. משק	גובה הבנינים	שטח הבניה המכסימלי	שטח מגרש מינימלי ממ"ר	צבע האזור	האזור
	בצדדים								
	משק	בית							
8 מ'	5 מ'	---	בהתאם לתשריט	לפי אישור הועדה המקומית	---	אפס	לפי המסומן בתשריט	קוקווים ירוקים	חקלאי

- א. בחלקות החקלאיות אסורה כל בניה למטרת מגורים, אלא למטרה חקלאית בלבד לצרכי המטעים או גדול ירקות.
- ב. כל הבנינים יוקמו בהתאם לאזור המסומן בתשריט, אולם בידי הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, להרשות בנינים שיהיו בממדיהם שונים בצורתם ובשטחם מאשר מסומן בתכנית – בתנאי שישמרו על קוי הבנין לפי התכנית.

## נספח 2. זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (עפ"י צש/0-2/0)

### פרק 3.00 - אזור חקלאי:

מסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון על רקע לבן

3.01 - שימושים מותרים – בקרקע המיועדת לחקלאות יהיו מותרים השימושים המותרים בקרקע חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק בלבד.

3.02 - תכניות פתוח חקלאי – תוך 5 שנים מיום אשור תכנית זו, תוכנה תכניות לפתוח חקלאי לכל השטחים החקלאיים שבתחום כל יישוב.

התכניות תקצנה איזורי גידול ובניה אופטימליים לענפים ושלוחות למניעת פגיעה בין ענפית.

### פרק 4.00 – אזור שטח בנוי :

מסומן בתשריט בצבע כתום.

4.01 – שימושים מותרים - השימושים המותרים באזור שטח בנוי יהיו כדלקמן :

א. מגורים (כמפורט בפרק 5).

ב. מבני ציבור (כמפורט בפרק 6).

ג. מבני מנהל ושרות למשק ציבורי (כמפורט בפרק 7).

ד. שטחים פתוחים (כמפורט בפרק 8).

ה. שבילים, דרכים, משטחים חנייה, מתקנים הנדסיים ומקלט.

4.02 – תכניות מפורטות – לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת. גבולות השטחים בישובים המאושרים לפחות יקבעו באמצעות תכנית מאושרת באישור הולק"ח.