

עמוד השער של הוראות התוכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

12.06.2007

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רנ/מק/201/ב

רחוב יהודה הלוי 155 - מקביל לרחוב הר המור ראש העין

המרכז

מחוז

ראש העין

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

ועדה מקומית

אישור תוכנית מס' רנ/מק/201/ב

הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית

בתיאום מס' 2007007 מיום 17.2.07

ראש הועדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית רמ/מק/201/ב משקפת מצב קיים בשטח, ניווד ש.צ.פ - שביל למיקומו בפועל. הש.צ.פ - שביל תוכנן בטעות ע"י משרד השיכון בשטח פרטי שנחכר ע"י משפחת הבה. והרחבת דרך קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' רנ/מק/201/ב

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רנ/מק/201/ב

2380 מ"ר

שלב

שם התוכנית	1.1
שטח התוכנית	1.2
מהדורות	1.3

- הגשה
- מילוי תנאים להפקדה
- מילוי תנאים למתן תוקף

1

מספר מהדורה

15.10.06

תאריך עדכון

סוג התוכנית

סיווג התוכנית	1.4
---------------	-----

- תוכנית מתאר מקומית
- תוכנית מפורטת
- איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

- כן
- לא
- ועדה מקומית – ראש העין
- סעיף 1א/א/62 – איחוד וחלוקה
- סעיף 2/א/א/62 – הרחבת דרך
- סעיף 62א'(א)/(4) – קביעת קווי בנין
- סעיף 9א/א/62 – כל ענין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151.
- 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 לפי סעיף

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה X 167,025
קואורדינטה Y 144,325

1.5.2 תיאור מקום רחוב יהודה הלוי 155 מקביל לרחוב הר המור ראש העין

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראש העין

התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ראש העין הרקפות יהודה הלוי 155

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5511	• מוסדר	• כל הגוש	95,71	114

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5511	5497

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/201 אפ/2000 רנ/מק/2000	א114 , 95 , 71/3 , 71/2 , 71/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפ/201 אפ/2000 רנ/מק/2000	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית	7.5	7.5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עודף המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	חיים מתנה	15.10.06	ל.ר	20	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	חיים מתנה	15.10.06	1	1	1:250	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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.1 מגיש התוכנית
				03-9383278	העבודה 11 ראש העין					החברה הכלכלית	מגיש התוכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2 זום בפועל
			03-9383278	העבודה 11 ראש העין						החברה הכלכלית	זום בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית
				155 יהודה הלוי ראש העין	7.5				מנהל מקרקעי ישראל	זום בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'
		0544-940433		העבודה 11 ראש העין			115905		חיים מתנה	מהנדס	מהנדס
		03-9333611		בן יהודה 71 פתח תקוה			.684		חגי ויס	מודד	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**

איחוד וחלוקת מגרשים, ניווד ש.צ.פ. מהצד הצפוני לצד הדרומי, הרחבת דרך וקביעת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				2380	שטח התוכנית – דונם
		2	-	2	מגורים א1 – מספר יח"ד
		321	-	321	מגורים א1 – מ"ר
		1200	-	12	מגורים ג – מספר יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		71/1	מגורים א/1
		71.2	מגורים ג
		71/3	הרחבת דרך
		95	ש.צ.פ.
		א/114	דרך קימת

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 יעוד... מגורים

4.1.1 שימושים

מגורים א/1 - יחידות דיור לפי אפ/2000 ורג/מק/2000
מגורים ג-יחידות דיור לפי אפ/201

4.1.2 הוראות

מגורים א1 לפי אפ/2000 ורג/מק/2000
מגורים ג לפי אפ/201

4.2 יעוד... ש.צ.פ.

4.2.1 שימושים

שביל להולכי רגל

4.2.2 הוראות

הרחבת דרך לפי אפ/2000, רג/מק/2000 ואפ/201

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקובעת הבנייה	מעל לקובעת הבנייה						שטחי בניה	שטחי סה"כ	שרות	עיקרי			
3	2.98	4	4	5	10.00	2	2		60	446	50	15+45 סככת חניה	30+321 בג	71/1	535	מגורים א'
8	4	4	5	5	11.50	12	12				-	23 ליחידה בג	שלב א- 75.00 שלב ב- 90.00 שלב ג- 110.00	71/2	1305	מגורים ב'

הערות:

1. הוראות בניה לתא שטח 71/1 לפי אפ/2000, ר/ממק/2000.
2. הוראות בניה לתא שטח 71/2 לפי אפ/201.

תוכנית מס' רממק/201/ב

מבאית 2006

05/06/2007

עמוד 11 מתוך 20

6. הוראות נוספות

רשמו מספר סעיף
בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/6/07	החברה הכלכלית לראש העין נ"ע"מ	511 394215		החברה הכלכלית	מגיש התוכנית
				החברה הכלכלית	יזם במועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י הבה יונה	בעלי עניין בקרקע
5/6/07	חיים מתנה מאגדס חברה כלכלית לראש העין נ"ע"מ		53632444	חיים מתנה מהנדס החברה הכלכלית	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת בעל התפקיד וחתימת בעל התכנון	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 יש לנמק כי ניתנה התעניינות לכל השאלות. הסעיפים המומלצים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז 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? האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?		
		מספר 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 (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	1.7	מסמכי התוכנית
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
		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)	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 וחתימת ⁽³⁾	4.1	

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

⁽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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		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)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	טפסים נוספים (4)

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה חנני (שם), מס' תעודת זהות 53632444 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/201/תק/ת ששמה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אלקטרונית מספר רשיון 115905.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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.
6. 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.

חניס מתנה

מהנדס
חנה כלכלית לראש העין בע"מ
חתימת המעצב

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ מס' תעודת זהות _____ מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) ששם/הוא _____ או לחילופין (מחוק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

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			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

ט"ס 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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

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

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

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