

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ממ/מק/ 5152

חלוקה ללא הסכמת הבעלים

התקבל

07-10-2007

"מרכז"

מחוז

"מצפה אפק"

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

חלוקת החלקה ל-4 מגרשים ללא הסכמת הבעלים וקביעת הבינוי בחלקה.
כיום בחלקה בנוי מבנה בן 2 קומות הכולל 4 יחידות דיור בשטח של 310 מטר לכל המבנה.
שטח החלקה רשום במושע ואינו מחולק בין הדירים.
על מנת לשפר את איכות הדיור ולנצל את מלוא זכויות הבניה בחלקה. חתוכנית תחלק את
החלקה ל-4 מגרשים שווים. תוכנית הבינוי מאפשרת לבניין החזיתי להפוך ל-2 יחידות דיור
ע"י חיבור כל 2 יחידות ללא הריסתו ובנית 2 יחידות בעורף החלקה.
אין בתכנית זו תוספת שטחים או זכויות בניה מעל המותר בתכנית ממ/5024.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז "מרכז"

תכנית מס' ממ/מק/5152

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה ללא הסכמה.

1.1 שם התכנית

2.072 דונם

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

מספר מהדורה מהדורה ראשונה

תאריך עדכון יוני 06.

סוג התכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

• תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתריו או הרשאות לפי סעיף • ועדה מקומית מצפה אפק • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים • 62 א (א) (1) (4) 62 א (ג)

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"

קואורדינטה מערב 138692.80
מזרח Y –
קואורדינטה דרום 163215.49
צפון X –

ר"ח הערבה הנמצא בצידה המזרחי של גני תקוה
בסמוך לגבעת סביון החדשה.

1.5.2 תאור מקום

רשות מקומית גני-תקוה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב גני תקוה
שכונה
רחוב סמטת הערבה
מספר בית 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	: מוסדר	• חלק מהגוש	516	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6720	לא רלבנטי.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי.	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/5024	• שינוי		3467	09/07/87
ממ/5083	• כפיפות		4615	03/02/91
ממ/5042	• ביטול		3680	16/07/89
ממ/5110/1	• כפיפות		5546	28/06/06

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		לא רלבנטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		לא רלבנטי

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	ל"ר	ל"ר
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל"ר	ל"ר
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל"ר	ל"ר

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט הוראות טבלת איזון נספח בינוי	• מחייב • מחייבים • מחייב • מנחה	1: 250	22	1	04/06/06	גלעדי אודי	מועצה מקומית	05/06/06

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	אדריכל	אודי גלעדי	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	אדריכל	אודי גלעדי	אודי גלעדי	023967045	28534	ל"ר	דויד ילין 9/4 ת"א	03-6025479	0522-525596	03-6025480	ugiladi@gmail.com

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	ל"ר	מרק מיכאל טויל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ל"ר	מרק מיכאל טויל	מרק מיכאל טויל	65120222	ל"ר		הערבה 6 גני תקוה		0542525125		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מחקו את המיותר: • חוכר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	טויל מרק מיכאל אלימלך רחל זילברמן מנחם גלעדי עמי	65120222 64335250 553924355 22306989			הערכה 6 גני תקוה		0542525125		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

• אדריכל • מודד • שמאי	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אודי גלעדי לאוניד ליפמן דוד סגל	023967045	28534	ל"ר	דויד ילין 9/4 ת"א ת.ד 9312 פ"ת	03-605479	0522-525596 0522959820	03-6025480 03-9310021	ugiladi@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

א. חלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף ג סימן ז לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א קביעת הוראות בניה. שינוי קו בנין
 ב קביעת שלבים והתניות לביצוע.
 ג חלוקת המגרש לארבעה חלקים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.072	שטח התכנית – דונם
		4	מגורים – מספר יח"ד
		800	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא דלבנטי	לא דלבנטי		
		1-2-3-4	מגורים א2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד ... מגורים א 2

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- | | | |
|----|--------------|---|
| א. | בינוי ופיתוח | בתא 2-1 ו 4-3 תותר להקים מבנה מגורים אחד דו-משפחתי בקיר משותף |
| ב. | חלוקה | בתא שטח 2-1 קו בנין צדדי –1.0מ. |
| ג. | הריסה ופינוי | חלוקה ל-4 מגרשים בשלבים |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מ"רמשטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א	1	400	200	24	קונטור קומת הכניסה	340	85	120	1	2	9	2	1	4	0	1	6
	2	400	200	24	קונטור קומת כניסה	340	85	120	1	2	9	2	1	4	1	0	6
	3	400	200	24	קונטור קומת כניסה	340	85	120	1	2	9	2	1	4	0	4	6
	4	400	200	24	קונטור קומת כניסה	340	85	120	1	2	9	2	1	4	4	0	6

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תוכנית בינוי ופיתוח. לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 ב. הגשת תוכנית חלוקה לצרכי רישום לאישור יו"ר הועדה המקומית.
 ג. הריסת מבנים חורגים..

6.2 חניה

2 מקומות חניה שיוצמדו ליחידת הדיור.

6.3 תנאים

- א. "תיקון צו בית משותף" כתנאי למתן טופס 4. ירשם בהיתר הבניה.
 ב. איחוד דירות אנכי כתנאי למתן טופס 4. ירשם בהיתר הבניה.
 ג. חתימה על התחייבות לביצוע האיחוד מיד אם קבלת טופס 4 למבנים החדשים.
 ד. יוגשו בקשות להיתרים לכל המבנים כולל האיחוד יחדיו.
 ה. יצויין בהתחייבות שאי ביצוע איחוד הדירות יהווה עבירת בניה.

6.4 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנית 2 יח"ד חדשים	
2	הריסה ופינוי בניה קיימת ובניה שתי יח"ד חדשים.	

7.2 מימוש התכנית 5 שנים מיום אישור תוכנית זו .

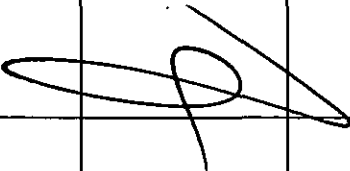
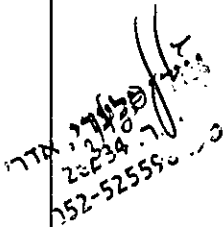
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	ועדה המקומית גישור תכנית פ"מ 5752/24/25 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2007004 ביום 5/08/07 מנהל/תועדה יו"ר הועדה	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.9.07			65120222	טויל מיכאל מרקו	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
19.9.07	 גלעד אודי 234-234 052-525550		023967045	גלעדי אודי	עורך התכנית

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית: _____ 1
2. מגיש התוכנית: _____ גלעדי אודי
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע: _____
4. נספח טבלת זכויות מאושרות: יש / 5. טבלת איזון / לוח הקצאות: יש /
6. התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003 לא
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן: כן, פרט _____ / לא _____
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים: כן, פרט _____ / לא _____
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה: לא /
10. האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:
 - א. שמירת מקומות קדושים לא /
 - ב. בתי קברות לא /
 - ג. שמירה על בניינים או אתרים _____
 - ד. בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית לא /
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים כן / לא לא /

שימו לב: דרישות נוספות של מוסד התכנון - יש לקבל טופס מעודכן לגבי דרישות נוספות בטרם

הגשת התכנית.

14. תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה _____ גלעדי אודי _____ (שם), מס' תעודת זהות _____ 023967045, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' _____ 5152/ממ/מק/ששמה _____ (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הבניה _____ מספר רשיון _____ 28534.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית 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 תנכן תצהירי זה אמת.

גלעדי אודי
 28534
 052-525556
 חתימת המצהיר

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - טבלת איזון ולוח הקצאות - עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה
גוש 6720 חלקה 516

מצב קודם									
מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	בעלים רשום	שם החוכר	חלקים בחכירה	ייעוד החלקה	חלק יחסי מסה"כ ב- %
1	6720	516	1	518	קק"ל	אלמלח רחל	1	מגורים	25.00%
2	6720	516	2	311	קק"ל	זילברמן מנחם	3/5	מגורים	15.00%
3	6720	516	2	207	קק"ל	זילברמן רחל	2/5	מגורים	10.00%
4	6720	516	*3	518	קק"ל	חובב ברטה	1	מגורים	25.00%
5	6720	516	**4	259	קק"ל	אלימלך עופר	1/2	מגורים	12.50%
6	6720	516	**4	130	קק"ל	זילברמן מנחם	1/4	מגורים	6.25%
7	6720	516	**4	130	קק"ל	זילברמן רחל	1/4	מגורים	6.25%
סה"כ				2,072					100%

במגרש מס' 3* - רשומה הערה לטובת : גלעדי עמי, גלעדי אורית

במגרש מס' 4** - רשומה הערה לטובת : טויל מרקו, טויל בלה

מס' גוש	מס' מגרש עפ"י תוכנית	בעלים רשום	שם החוכר	שטח המגרש במ"ר	חלקים במגרש	ייעוד המגרש	מס' יח"ד	שווי החלק היחסי במגרש	שווי יחסי כולל של המגרש	תשלומי איזון
6720	1	קק"ל	אלמלח רחל	518	1	מגורים	1	100%	25.00%	אין
6720	2	קק"ל	זילברמן מנחם	311	3/5	מגורים	3/5	60%	15.00%	
6720	2	קק"ל	זילברמן רחל	207	2/5	מגורים	2/5	40%	10.00%	
6720	3	קק"ל	חובב ברטה	518	1	מגורים	1	100%	25.00%	תשלומי איזון
6720	4	קק"ל	אלימלך עופר	259	1/2	מגורים	1/2	50%	12.50%	
6720	4	קק"ל	זילברמן מנחם	130	1/4	מגורים	1/4	25%	6.25%	
	4	קק"ל	זילברמן רחל	130	1/4	מגורים	1/4	25%	6.25%	
				2,072			4		100%	

3/11/2007

תאריך

355

מס' רשיון



סגל דוד

שם שמאי המקרקעין