

תוכן העניינים

- 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים וחתימות

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 27.03.2008
נתקבל
 תיק מס' _____

משרד הפנים
 יעודי קרקע
 27/3/08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ממ/מק/5154

מחוז **המרכז.**

מרחב תכנון מקומי **המרכז.**

סוג התכנית **תכנית מפורטת.**

דברי הסבר לתכנית

מגרש 488, מחולק ע"י מ.מ.י. ל-2 כאשר על ידי החלוקה שנגשתה נוצר מצב בו מגרש אחד בצורת "ר"י המקשה מאוד על תכנון ובנייה רגולרים. על שום כך נעשית בקשה זו לשינוי התב"ע כך שתאפשר קו בניין אחורי של 3 מ' במקום 6 מ' המצויינים בתב"ע המאושרת.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.;

מחוז מרכז
תכנית מס' מ/מ/מק/5154

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שינוי קווי בניין בבית מגורים

1.2 שטח התכנית 1016 מ"ר

1.3 מהדורות שלב הפקדה

מספר מהדורה 5 מהדורה 5

תאריך עדכון 06.07.06

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

• תכנית מפורטת

• ללא איחוד וחלוקה.

• ועדה מקומית

סוג איחוד
 וחלוקה
 מוסד התכנון
 המוסמך להפקיד
 את התכנית
 אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
 הרשאות.
 לפי סעיף 62 (א) א 4

| |
|------------------------|
| 1.5 מקום התכנית |
|------------------------|

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"
- 662800 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
- 189000 קואורדינטה דרום
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום שכונה בדרום מזרח גני תקוה, רחוב מרחביה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית מועצה מקומית גני תקוה.
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב גני תקוה.
שכונה -----
רחוב רח מרחביה
מספר בית 20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6720 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 488 | - |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|-----------|--------------|
| לא רלבנטי | לא רלבנטי |

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| | |
|-----------|------------|
| מספר מגרש | מספר תכנית |
| לא רלבנטי | לא רלבנטי |

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|----------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 9.7.1987 | 3467 | שינוי קווי בניין המותרים, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממ/5024 ממשיכות לחול. | • שינוי | ממ/5024 |
| 3.2.98 | 4615 | | כפיפות | ממ/5083 |
| 28.6.06 | 5546 | | כפיפות | ממ/5110 / 1 |
| 23.5.82 | 2797 | | כפיפות | ממ/990 / א1 |
| 19.7.84 | 3076 | | כפיפות | ממ/990 / 2 |

1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

| |
|-----------------|
| התוספת אינה חלה |
|-----------------|

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קני"מ | מספר עמחים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך האישור |
|---------------|-------|-----------|------------|---------------|-------------------|------------|-------------|--------------|
| תוראות התכנית | מחייב | לא רלבנטי | 14 | לא | 06.07.06 | הושע קרופ | ועדה מקומית | |
| תשריטת התכנית | מחייב | 1:1250 | לא רלבנטי | 1 | 06.07.06 | הושע קרופ | ועדה מקומית | |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המיחיבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשלטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

| שם ומספר תאגיד / שם ורשות מקומית | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם ורשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | זוא"ל |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|------------|--------|------------|-------|
| 00769897 | | 00769897 | מרחביה 20 גני תקווה | 03-5350031 | | 03-5353402 | זוא"ל |

1.8.1.1 יזם במועל

| שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם ורשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | זוא"ל |
|----------------|----------------|-----------|------------|----------------------------------|---------------------|------------|--------|------------|-------|
| יהושע רחמים | יהושע רחמים | 00769897 | | | מרחביה 20 גני תקווה | 03-5350031 | | 03-5353402 | זוא"ל |

23/12/2007

עמוד 7 מתוך 14

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| זוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זמית | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
|-------|------------|--------|------------|---------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| | 03-5353402 | | 03-5350031 | מרחביה 20 גני תקווה | | | 007699697 | יהושע רחמים | | לא רלבנטי |

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

| זוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זמית | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
|-------|------------|------------|------------|------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| | 03-9361175 | 0545411501 | 03-9361188 | הכלנית 5 כפר מעש | | 114504 | 029703824 | הושע קרופ | אדריכל | מודד |
| | 03-9333611 | | 03-9333611 | מסקו"ן 29 פיית | | 684 | 55107660 | חגי וניס | מודד | מוסמך |

חגי וניס - מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|---------------|---------------------------------------|
| הועדה המקומית | הועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק" |

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**

שינוי קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין אחורי בחלקה מ- 6 מ"ל – 3 מ"י.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-----------------|-------------------------------|
| | | 1.016 | שטח התכנית – דונם |
| | | 2 | מגורים – מספר יח"ד |
| | | 400 | מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------------------|----------------------------|-------------|-----------|
| רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. | רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. | | |
| | | 488/1,488/2 | מגורים א. |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1.1 מגורים א

4.1.1.1 שימושים - מגורים

4.1.2 תרואות

כל התרואות עפ"י תכנית מאוחדת לשינוי קו בניין אחורי ל - 3 מ' במקום
6 מ'.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה

| אחורי | צדדי - שמאלי | צדדי - ימני | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית | שטחי בנייה ליי"כ | | שטחי בנייה ליי"כ | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | |
|-----------|--------------|-------------|------|------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------|---------|------------------|-----|------------------|-------|------------------------------|------------|------|------------|
| | | | | מרחק | מפל | | | | | מרחק | מפל | | | | | | |
| לפי תשריט | 3 | 3 | 5 | מרחק | מפל 1 חלל קוטעי | 9.00 | 0.4 | 2 | 240 מ"ר | 648 | 200 | --- | 48.00 | 1400 (מקלה) 6% | 800 | 488 | 2 מגורים א |

* סכמת תניה 36 מ"ר
* ממ"ד 24 מ"ר עפ"י חוק.
* מתחן 12 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
בינוי ופיתוח

6.2 היטל השבחה

6.3 המבקשים הצהירו כי אין בכוונתם לבנות 2 יח"ד במגרש והבניה המבוקשת על ידם בעתיד לא תנצל את כל התכסית המותרת בקוי הבנין אלא תיסוג בחזית המערבית כלפי מזרח.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|-----------|----------|--------|
| לא רלבנטי | | |
| | | |

7.2 מימוש התכנית

8 שנים מיום אישור התכנית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

| אישורים למתן תוקף | | |
|--|---|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | |
| | <p>ועדה המקומית ד.כ.כ.א.ק.מ אישור תכנית ע.ש.י. 5754/2008 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008001 יום 23/01/08 מסגרת הועדה יו"ר הועדה</p> | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |
| | | שר הפנים |

8.2 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|---|---------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------------|
| |  | - | 007699697 | יהושע רחמים | מגיש התכנית |
| | | | | - | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| |  | - | 007699697 | יהושע רחמים | בעלי עניין בקרע |
| |  הושע קרופ לאור מ.ר. 114504 | - | 029703824 | הושע קרופ | עורך התכנית |

13. רשימת תיוג – טופס נלווה 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 |
|----|----|---|---------------|--|
| X | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | | כללי |
| X | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| X | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| X | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| X | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| X | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| X | | • בתי קברות | | |
| X | | האם נדרשת חודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסת? | | רדיוסי מגן |
| X | | האם נבדקה התוונת בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? | | |
| X | | האם נמצאה התוונת חודרת לתחום? | | |
| X | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הנריאות? | | |
| X | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | X | מספר התוכנית | | |
| | X | שם התוכנית | 1.1 | |
| | X | מחוז | | |
| | X | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | 1.4 | |
| | X | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | 1.5 | |
| | X | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |
| | X | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |

⁽¹⁾ ע"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

| תחום הבדיקה | סעיף בנהל | נושא | כן | לא |
|------------------------------|--------------|---|----|----|
| הוראות התוכנית | | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | X | |
| מסמכי התוכנית | 1.7 | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת? | X | |
| | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכיו"ז אם כן, פרט: | X | |
| תשריט התוכנית ⁽²⁾ | 6.1, 6.2 | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת | X | |
| | 2.2.7 | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחח | 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 יקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾ | 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 נכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה) | X | |
| | | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | X | |
| איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾ | 1.8 | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות חקיימות | X | |
| | פרק 12 | קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | X | |
| | | קיום תצהירים חנומים של עורכי התוכנית | X | |
| טפסים נוספים ⁽⁵⁾ | פרק 14 | קיום מסמכים הנועדים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | X | |
| | 1.8 | קיום מסמכים הנועדים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | X | |

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ מש לחתימתו לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

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

הנחיות לעריכת הוראות התוכנית

מבא"ת 2006

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה קולן 77 (שם), מספר זהות 029703824
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מ/מ/מ/מ 5154 ששמה לחלקן - "התוכנית".
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת ותוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אזרחי מספר רשיון 114504.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שגלווה 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.

הושע קולן/אזרחיכל

מ.ר. 114504

חתימת המצהיר

| |
|---|
| תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית |
|---|

מספר זהות _____

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של 'זוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המינור): _____ 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.

תני זייס-מודד מסמך
חתימה 684

684
מספר רשיון

28 / 11
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.

תני זייס-מודד מסמך
חתימה 684

684
מספר רשיון

28 / 11
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי ומגרשים 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 |
| | | | |

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 אינה חלה. | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • 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 |