

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

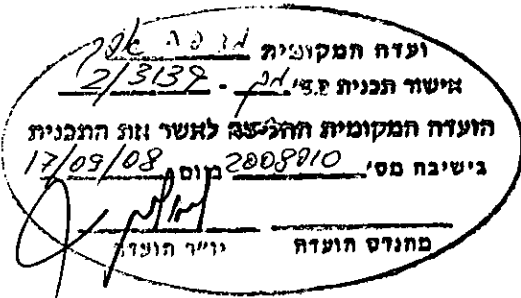
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממ/מק/3139/2

שם תוכנית: בי"ס "מורשת מנחם" גבעת שמואל-חילופי שטחים

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה המקומית לתכנון ובניה אישור תכנית מס' ממ/מק/3139/2 הועדה המקומית החליטה לאשר זאת התכנית בישיבה מס' 2008910 תום 17/09/08 מחנרס הועדה יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

עם הגדלת בית הספר הקיים ובהתאם לפרוגרמת משרד החינוך יש להרחיב גם את מגרש ביה"ס. הרחבה זאת ניתנת להעשות על ידי שינוי יעוד חלק ממגרש שצ"פ הגובל במגרש ביה"ס ליעוד שטח לבנייני ומוסדות צבור ובתמורה שינוי יעוד מגרש אחר משטח בנייני צבור לשטח צבורי פתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בי"ס "מורשת מנחם" בגבעת שמואל חילופי שטחים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ממ/מק/3139/2	מספר התוכנית		
29,199 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
22.10.2008	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
פרק ג' סימן ז' 62 א(א) סעיף קטן (1)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

קואורדינטה X 185,850

קואורדינטה Y 665,650

1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפוני מערבי של גבעת שמואל.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גבעת שמואל

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב גבעת שמואל

שכונה רחוב מספר בית רמת הדקלים רח' הרימון

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6191	מוסדר	חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/מ/ק/3139	138 א'
מ/מ/ק/3139/1	3, 5, 7, 8 (חלקות ארעיות)

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.12.2001	י.פ. 5039	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מ/מ/מק/3139 חוץ מאשר בנושא אותו היא משנה.	שינוי וכפיפות	מ/מ/מק/3139
28.06.2006	י.פ. 5546	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מ/מ/מק/3139/1 חוץ מאשר בנושא אותו היא משנה.	שינוי וכפיפות	מ/מ/מק/3139/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' נ. ברלב	05.03.2008		18			• מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' י. ברלב	05.03.2008	1			1:1250	• מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	heli@givat-shmuel.gov.il	03-5323558		03-5319236	בן גוריון 24 גבעת שמואל		שם תאגיד / שם רשות מקומית				
	heli@givat-shmuel.gov.il	03-5323558		03-5319236	בן גוריון 24 גבעת שמואל		שם תאגיד / שם רשות מקומית				

יזם כפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
heli@givat-shmuel.gov.il	03-5323558		03-5319236	בן גוריון 24 גבעת שמואל		שם תאגיד / שם רשות מקומית				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר זרות</td> <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>בעלים</td>	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
heli@givat-shmuel.gov.il	03-5323558		03-5319236	בן גוריון 24 גבעת שמואל		שם תאגיד / שם רשות מקומית				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
arc-barlev@012.net.il barlev@zahav.net.il	03-5407994 03-5328504	050-5336967 052-2727474	03-5493203 03-5328503	המכלים 42 רמה"ש 47271 ויצמן 21 גבעת שמואל	510624828	שם תאגיד / שם רשות מקומית	7955 490	006784714 007274749	שם פרטי ומשפחה	ישראל ברלב ג. רוזן	אדריכל מודד מסמך

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**

חילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור, ללא שינוי בסה"כ השטח בכל אחד מהיעודים וללא שינוי בזכויות הבנייה. כל זאת לצורך הרחבת ב"ס קיים וחטיבה צעירה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 5.
 2.2.2 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למוסדות ומבני ציבור בחלק ממגרש מס' 8 (138 א').

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	29.199
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		14,654	-	14,654	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	301	
שטח ציבורי פתוח	502, 501	

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	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	תא שטח 301 ישמש למבנים ומוסדות ציבור ובו יותרו השימושים המפורטים בתכנית מאושרת ממ/מק/3139 לגבי בנייני צבור.
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות הבניה בתא שטח 301 המיועד למבנים ומוסדות ציבור ישארו ללא שינוי כפי שנקבעו בתכנית ממ/מק/3139 לגבי בנייני צבור.

4.2	שם ייעוד: שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
א.	תאי שטח 501 ו-502 ישמשו לשטח ציבורי פתוח.
4.2.2	הוראות
א.	כל הוראות הבניה בתאי שטח 501 ו-502 ישארו ללא שינוי כפי שנקבעו בתכנית ממ/מק/3139 לגבי שטח שטח צבורי פתוח.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אחוזי	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מרחק מתחת לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		גודל מגושי מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד בנין ציבור
							מספר קווי בנין	מספר קומות			
90	2,467	-	30	3	3	5	5	5	2,741	5	בנין ציבור
90	12,187	-	30	3	3	5	5	5	13,541	7	בנין ציבור
	14,654								16,282		

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מרחק מתחת לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		גודל מגושי מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד בנין ציבור
							מספר קווי בנין	מספר קומות			
90	14,654	-	30	3	3	5	5	5	16,282	301	מבנים ומסודות ציבור

26/10/2008

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיעדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.2 היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי

הועדה המקומית רשאית לתת היתרי בניה על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י מהנדס הועדה. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית טרם הגשת מפה לצרכי רישום לאישור יו"ר הועדה המקומית.

6.3 חלוקה ורישום

א. 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 (מדידה ומיסוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו.
תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 הריסת מבנים קיימים ללא היתר בניה כחוק

א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הנו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

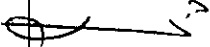
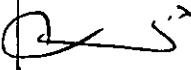
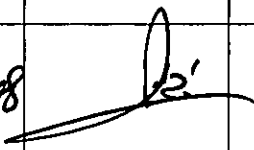
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מתאריך אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עירייה גבעת שמואל			מגיש התוכנית
		עירייה גבעת שמואל			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עירייה גבעת שמואל			בעלי עניין בקרקע
26/10/08			006784714	ישראל ברלב	עורך התכנית

אישורים

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

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

- (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

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		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)?		רדיוסי מגן
		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		התאמה בין התשריט להוראות 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√		האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	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	
	√	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	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

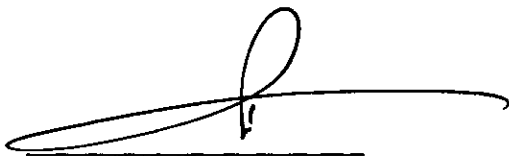
(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ישראל ברלב (שם), מס' תעודת זהות 006784714 , מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ/מק/3139/2 ששמה ביי"ס "מורשת בגין" גבעת שמואל- חילופי שטחים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 7955 .
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.



חתימת המצהיר

הצהרת המודדמספר התוכנית: 2056-9

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.3.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

490
מספר רשיון

1517
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.