

4017398

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

18.03.2009

נתקבל
תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממ/מק/1492/6

שם תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
בשדרה המרכזית באר יעקב

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק

סוג תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה המקומית אישור תכנית מס' 6/1492/ממ/מק/1492/6 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 2009001 מיום 21/01/09</p> <p>מחנכב הועדה יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
כדי לאפשר את הרישום בטאבו מועברות זכויות של שני בעלים (כ- 5.00 מ"ר בחלקות 91 ו-102 בקרקע) לחלקה 103, אשר גם בחלקה זו יש לשני הבעלים כ-5 מ"ר, וזאת משום שלא ניתן לאתרם, ובמקביל יועברו זכויות הבעלים הנותרים בחלקות 91 ו-102 (אשר גם להם יש זכויות בחלקה 103) מחלקה 103 לחלקות 91 ו-102.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
בשדרה המרכזית – באר יעקב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ממ/מק/1492/6

מספר התוכנית

25,912 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

16.9.2008 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 (א) סעיף קטן 1,

היתרים או הרשאות

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

קואורדינטה X 649850
קואורדינטה Y 184450

1.5.2 תיאור מקום השדרה המרכזית – באר יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית באר יעקב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר יעקב

שכונה רחוב מספר בית
דרך צה"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	• מוסדר	חלק מהגוש	91,102,103	120,121,122

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/מ/מב/1492	201,114,102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ / במ / 1492 על כל תיקוניה	שינוי		5006	24.7.2001
תמ"א 2/4	כפוף		5419	24.7.2005
ממ/מק/1492/1	כפוף		5491	7.2.2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	16.9.2008		17		רקע	הוראות התוכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	16.9.2008	1		1 : 1250	רקע	תשריט התוכנית
		שמאי: אהוד המאירי ושו' כלכלנים ושמאי מקרקעין	14.9.2008		7			טבלת אלזון והקצאות

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש 4041 חלקות 91,102,103	office@itzhaki.co.il	03-9643048		03-9643028	משה בקר 11 ראשלי"צ	511475386	מגדלי מירב 1990 בע"מ			005278866	דניאל יצחקי	
	office@itzhaki.co.il	03-9643028		03-9643028	משה בקר 11 ראשלי"צ							

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שונים	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
k-ad@zahahv.net.il	03-6131318		03-6131361	התע"ש 1 ר"ג			36519	5548118/8	טלי כהנא	אדריכלית
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רוטשילד 102 ראשני"צ			552		אביגדור מזור	מודד מוסמך
hameiri@hameiri.com	03-6243660		03-6243770	יגאל אלון 65 תת אביב			932	2809595/8	חיים כלפון	שמאי מקרקעין

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 וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

טבלת איזון והקצאות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	25.912
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך		סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי			מ"ר	מס' יחיד	
	13,860		-	13,860	מ"ר		מגורים ג'
	142		-	142	מס' יחיד		
	9,397			9,397	מ"ר	מסחר	מסחר משולב במגורים מיוחד
	9,600			9,600	מ"ר	מגורים	
	160			160	מס' יחיד	מיוחד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הגבלת בניה לגובה	זיקת הנאה	חלקות 91,102	מגורים ג'
הגבלת בניה לגובה	זיקת הנאה	103	מסחרי+מגורים מיוחד
-	-	120,121,122	דרך קיימת

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

שם ייעוד: מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
ללא שינוי לפי תקנון ממ/מק/1492/1, ו- ממ/מב/1492 על כל תיקוניה		א.
		ב.
הוראות		4.1.2
ע"פ תוכניות מאושרות		א.
		ב.
שם ייעוד: מסחרי + מגורים מיוחד		4.2
שימושים		4.2.1
ללא שינוי לפי תקנון ממ/מב/1492		א.
		ב.
הוראות		4.2.2
ע"פ תוכניות מאושרות		א.
		ב.
שם ייעוד: דרך קיימת		4.3
שימושים		4.2.1
ללא שינוי לפי תקנון ממ/מב/1492		ג.
		ד.
הוראות		4.2.2
		ג.
		ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא השטח	צמרות לרונם נטו (יה"ד)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צמאת- צמאת	צמאת- צמאת	מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			

ללא שיתוף

6. הוראות נוספות

6.1

הוצאות התוכנית ע"ח הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	מייד	הוצאות התוכנית ע"ח הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11.1.09		מגדלי מירב 1990 בע"מ	511475386	דניאל יצחקי	מגיש התוכנית
11.1.09		מגדלי מירב 1990 בע"מ	511475386	דניאל יצחקי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				שונים	בעלי עניין בקרקע
10.9.2008			55481188	כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
-------------	------------	------	----	----

07/01/2009

עמוד 12 מתוך 17

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	√	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-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 ⁽²⁾	√	
	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)	√	

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	√	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		כללי
		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 ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	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)	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	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנולה ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

אני החתום מטה טלי כהנא, מספר זהות 55481188, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ/מק 1492 ששמה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בשדרה המרכזית באר יעקב (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 36519.

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.

כהנא אדריכלים
החתימה 1 - חתמת האדריכל
מל: 03-61.313.61
52512
03-61.313.78
חתימת המצביע

7.1.09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ח"מ כהנא (שם), מספר זהות 28095958 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ממ/מק/6/1492 ששמה באר יעקב-השדרה המרכזית (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים טבלת איזון והקצאות 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

12.1.09

תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: 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 המוסד המאשר	שם התכנון	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.			