

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

ממ/מק/5163

שם תוכנית: חלוקה ללא הסכמה .

מחוז: פתח תקוה  
מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק  
סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

החלקה 320 מחולקת ל-3 מגרשי בניה למגורים א .  
אנו מעוניינים לחלק את החלקה ל-4 חלקים (התואם את ממ 5024).  
ולקבוע את קו בנין צידי מ-3 ל- 2.50 מטר בתא מס 103.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>חלוקה ללא הסכמה.</p> <p>ממ/ מק / 5163</p> <p>2158 מ"ר</p> <p>מתן תוקף</p> <p>4</p> <p>02/04/09</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א (א) (1) (4)</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	---

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

קואורדינטה X 138/675

קואורדינטה Y 162/650

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גני תקוה

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

גני תקוה

גבעון

34

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	• בהסדר	• חלק מהגוש	320	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/5024 חמ/1557	3, 2, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09/07/87	3467	עפ"י מבא"ת	- שינוי	ממ/5024
03/02/91	4615		- כפיפות	ממ/5083
16/07/89	3680		- ביטול	ממ/5042
28/06/06	5546		- כפיפות	ממ/1/5110
07/08/87			- שינוי	ממ/1557

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גלעדי אודי	01/11/07		18		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	גלעדי אודי	01/11/07			1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
							•	טבלת איזון ולוח הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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 מניש התוכנית**

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0547668535	הכרמל 14 גני תקווה					028089118	059703702	בכר תלמה בכר בוע דמארי	
										024205676	024282188	אודי אלטמן נעה	

**1.8.2 יזם בפועל**

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

**1.8.4**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
uqiladi@gmail.com elicochen@bezekint.net	036025480 089363763	05222525596 0522562002	036025481 039310021 089462296	יהושוע בן נון 33 ת"א ת.ד. 9312 פתח תקווה גלוסקין 33/3 רחובות			28534 832 396	023967045	023967045	גלעדי אודי ליפמן לאוניד אל כהן	אדריכל מודד שמאי מקרקעין

02/04/2009

עמוד 7 מתוך 18

**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.

הגדרת מונח	מונח
	לי"ר
	לי"ר

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

חלוקת החלקה ללא הסכמת כל הבעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקת חלקה ל-4 מגרשים ללא הסכמת הבעלים.
- ב. קביעת קו בניין צידי שמאלי 2.50 מ לחלקה 103.
- ג. קביעת קו בניין צידי ימני 1.0 מ לחלקה 101.
- ד. קביעת זיקת הנאה ברוחב 1.50 מ לגישה לחלקה 104.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

2.138 דונם

סה"כ שטח התוכנית –

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		800		800	מ"ר	מגורים
		4		4	יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	101-104	זכות מעבר בתא 103

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:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים משפחתיים.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
	תרשם הערת אזהרה לתא 103 על זיקת הנאה לגישה לתא 104 ברוחב 1.5 מ.
	קביעת קו בנין צידי ל-2.5 מטר לתא 103 וקו בנין צידי ל-1 מטר בתא 101
	כל שאר הוראות הבניה המפורטות בסעיף 1.6

א.	
ב.	
ג.	
א.	
ב.	
ג.	

## 5. א טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אחוזי	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	שטח בניה במ"ר/אחוזים		גודל מגורש/מזערי/מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער	
										שטח בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ				
6	120	1	9	2	1	4	3	3	3	קונטור	24	200	540	1	מגורים
6	120	1	9	2	1	4	3	3	3	קונטור	24	200	539	2	
6	240	2	9	2	1	4	3	3	3	קונטור	48	400	1080	3	

## 2.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	שטח בניה במ"ר/אחוזים		גודל מגורש/מזערי/מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער	
										שטח בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ				
6	120	1	9	2	1	4	3	3	3	קונטור	24	200	540	101	מגורים
6	120	1	9	2	1	4	3	3	3	קונטור	24	200	539	102	
6	120	1	9	2	1	4	3	3	3	קונטור	24	200	540	103	
6	120	1	9	2	1	4	3	3	3	קונטור	24	200	539	104	

\*.לא כולל ממ"ד  
 \*\*.תותר הקלה של 6% מגודל שטח המגרש ע"פ החוק.  
 -. מרחף ע"פי תכנית ממ/15110

02/04/2009

עמוד 12 מתוך 18

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה..**

עפ"י תוכנית מאושרת ממ/5024  
אישור תכנית חלוקה לצרכי רישום ע"י יו"ר הועדה.  
הריסת מבנים חורגים.

**6.3 תכנית בינוי ופיתוח**

היתר בניה למגרש יוצא ע"פי תוכניות בינוי ופיתוח מאושרות ע"י מהנדס הועדה המקומית.

**6.4 הוצאות התוכנית**

הוצאות התוכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יהיו על חשבון המגישים והבעלים עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

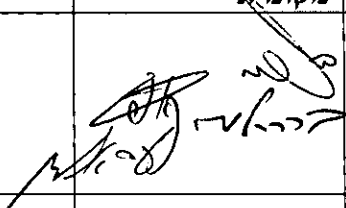
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים  
רישום הערת הזהרה לזכות מעבר.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01/11/07			028089118 059703702 024205676 024282188	בכר תלמה בכר בועז דמארי אודי אלטמן נעה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
01/07/07		אודי גלעדי אודי רשמי: 28534 0275596	023967045	גלעדי אודי	עורך התכנית

## 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 הבדיקה
לא		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
לא		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
לא		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
לא		• שמירת מקומות קדושים		
לא		• בתי קברות		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
לא		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
לא		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
לא		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
לא		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	כן	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	כן	שם התוכנית	1.1	
	כן	מחוז		
	כן	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	כן	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	לא	
		אם כן, פרט: _____		
תשריטת התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	פרק 12	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)	לא	לא
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	

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

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

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

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גלעדי אודי, מספר זהות 023967045,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ/מק 5163 ששמה איחוד וחלוקה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28534.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_
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.

אודי גלעדי  
רשיון 28534  
25596  
2522  
2

\_\_\_\_\_ חתימת

02/04/09  
תאריך

המצהיר



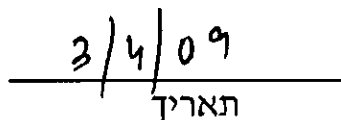
<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה **אלי כהן** (שם), מספר זהות **055691620**,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' **ממ/מק/5163** ששמה חלוקה ללא הסכמה. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום **שמאות מקרקעין** ויש בידי תעודה **מטעם משרד המשפטים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **396** או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים **טבלת איזון** 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

  
תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: ממ/מק 5163

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.02.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן לאוניד  
מודד מוסמך  
מ.ג. 832  
חתומה

832  
מספר רשיון

לייפמן לאוניד  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12.11.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן לאוניד  
מודד מוסמך  
מ.ג. 832  
חתומה

832  
מספר רשיון

לייפמן לאוניד  
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.

חתומה

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

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 מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			