

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

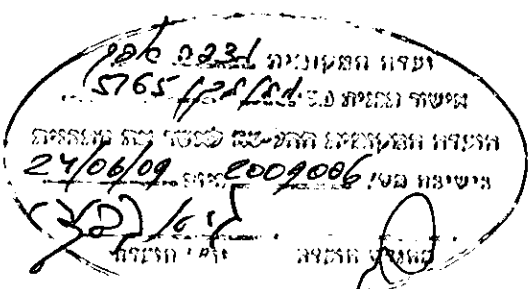
הוראות התוכנית

ממ/מק/ 5165

שם תוכנית: חלוקה ללא הסכמה ר"ח הר סיני 13,15 .

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

חלקה 121 היא בשטח של 1.986 דונם. המיועד לבניה של 4 יחידות דיור בשני מבנים למגורים א. אנו מעוניינים לחלק את החלקה ל-2 מגרשים ללא הסכמת הבעלים (התואם את ממ 5024). שבכל מגרש ניתן לבנות מבנה אחד לשני יחידות דיור. ולבקש הקלה בשטח ובתכסית של 6%. ולשנות קווי בניין צידיים ואחורי. וכל זה ללא הסכמת הבעלים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חלוקה ללא הסכמה ר"ח הר סיני 13,15.
------------------------------	------------	------------------------------------

מספר התוכנית	ממ/ מק / 5165
--------------	---------------

1.2 שטח התוכנית	1986 מ"ר
-----------------	----------

1.3 מהדורות	שלב
-------------	-----

- מתן תוקף

2 מספר מהדורה בשלב	2
--------------------	---

תאריך עדכון המהדורה	08/03/09
---------------------	----------

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית
-------------------	-------------

- תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

- חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

- כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק 62א (א) (1) (4)(9)

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

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 בתוכנית

רשות מקומית גני תקוה

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

גני תקוה

שכונה

רחוב

הר סיני

מספר בית

13,15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	• בהסדר	• חלק מהגוש	121	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/5024	121

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09/07/87	3467	עפ"י מבא"ת	- כפיפות	ממ/ 5024
03/02/91	4615		- כפיפות	ממ/ 5083
28/06/06	5546		- כפיפות	ממ/ 5110/1
24/07/05	5419		-כפיפות	תמ"א 2/4

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	13/01/09		18		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	גלעדי אודי	13/01/09			1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	ארנון ראמי	28/01/09				• מחייב	טבלת איזון ולוח הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 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 (-)	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
			0543977124		הכרמל 8/35 גני תקווה		רשות מקומית		029070646 029345717	הופמן רון הופמן אילנית	
			0523833132		הכרמל 6/51 גני תקווה				023973522 023905581	גבע הראל גבע וינרובר	

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	
		0543977124	1	הכרמל 8/35 גני תקווה				029070646	הופמן רון	חוכרים	
		0523833132		הכרמל 6/51 גני תקווה				023973522	גבע הראל		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
									מנהל מקרקעי ישראל		בעלים

1.8.4											
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
ugiladi@gmail.com	036025480	0522525596	036025481 039310021 035270340	יהושע בן נון 33 ת"א ת.ד. 9312 פתח תקווה רני"ק 13 תל אביב		28534 832 1088		023967045	גלעזי אודי ליפמן לאונד אדנו ראמי	גלעזי אודי ליפמן לאונד אדנו ראמי	אדריכל מודד שמאי מקרקעין
periman@barak.net.il	035270343										עורך ראשי מודד שמאי

28/06/2009

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
	ל"ר
	ל"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. חלוקה ל-2 מגרשי בניה למגורים.
 ב. קביעת קווי בניין עפ"י תשריט הקלה לפי סעיף 62א(א)(9).
 ג. הקלה של 6% בתכסית המבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.986 דונם

סה"כ שטח התוכנית –

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	102-101	זכות מעבר

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	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים משפחתיים.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
ע"פי תוכניות מאושרות ממ/5024 5083/ממ/1/5110	א.
כל שאר הוראות הבניה המפורטות בסעיף 6.1	

	א.
	ב.
	ג.
	א.
	ב.
	ג.

5. א טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אחורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית במ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-שמאלי	ציד-ימני		מתחת	מעל						שטחי בניה	שטח ...	עיקרי				שירות	עיקרי
6	4	4	4	1	2	9		4	480 מ"ר	60	896	קונטור + מרתף	קונטור	800 מ"ר	296 מ"ר	800 מ"ר	121	מגורים

3.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית במ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-שמאלי	ציד-ימני		מתחת	מעל						שטחי בניה	שטח ...	עיקרי				שירות	עיקרי
5.4	3.5	3.5	4	1	2	9		2	300 מ"ר		448	קונטור + מרתף	קונטור	400 מ"ר	48 מ"ר	800 מ"ר	1	מגורים
6	4	4	4	1	2	9		2	300 מ"ר		448	קונטור + מרתף	קונטור	400 מ"ר	48 מ"ר	800 מ"ר	2	מגורים

* סכמת חניה 18 מ"ר, מחסן חוץ 6 מ"ר לכל יחידה לא כולל ממי"ד.
 ** תותר הקלה של 6% מגודל שטח המגרש ע"פ החוק.
 *** מרתף ע"פי תכנית ממ/51110/1

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.
לא תותר הקלה נוספת בתכנית הבניה.

6.3 תכנית בינוי ופיתוח

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

6.4 הגבלת בניה לגובה.

על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4.

6.5 הוצאות התכנית.

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

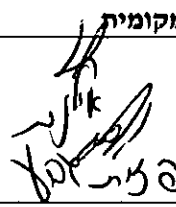
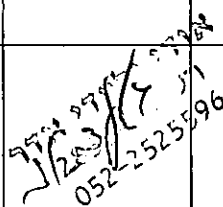
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנים קיימים.	

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	
29/06/09			029070646 029345717 023973522 023905581	הופמן רון הופמן אילנית גבע הראל גבע וינרובר פזית	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל ישראל מקרקעי	בעלי עניין בקרע
29/06/09			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.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• 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	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		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?		לא
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	כן	
	1.1	שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה 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: _____			
תשריט 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 וחותמת ⁽⁴⁾ .	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)	כן	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 תשריט 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,

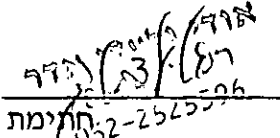
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ/מק/5165 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 ידי/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.


 חתימת _____
 052-2545596

29/06/09
 תאריך

המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **ארנון ראמי** (שם), מספר זהות **055398556**,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי **ממ/מק/5165** 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 **1088** 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

1.7.09

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ממ/מק 5165

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25-05-08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

832
 מספר רשיון

ליפמן לאוניד
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 7.04.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

832
 מספר רשיון

ד"ר אן 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.

 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

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	תכנון
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.		