

4517863

תכנית מס'

תכנית מ

מבא"ת 2006 יהודיות חבל מודיעין

2009-10-28

יחידה

עמוד השער של הוראות התוכנית

משרד הפנים  
מחוז מרכז

28.12.2009

נתקבל

תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חמ/מק/25/153

מרכז

מחוז

מועצה אזורית חבל מודיעין

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התוכנית



## דברי הסבר לתוכנית

תכנית בסאכ"ת ואצ"ה אקדמית לשינוי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז המרכז

## תוכנית מס' חמ/מק/25/153

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

|     |                                                       |                                               |                               |
|-----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|
| 1.1 | שם התוכנית                                            | הדקל 52 יישוב לפיד                            | שינוי קווי בניין              |
| 1.2 | שטח התוכנית                                           | 0.764 ד'                                      |                               |
| 1.3 | מהדורות                                               | שלב                                           | הגשה                          |
|     | מספר מהדורה                                           | 02                                            |                               |
|     | תאריך עדכון                                           | 22-3-2009                                     |                               |
| 1.4 | סיווג התוכנית                                         | סוג התוכנית                                   | תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת |
|     | האם מכילה התכנית הוראות של תכנית מפורטת               | כן                                            |                               |
|     | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי               | לא                                            |                               |
|     | סוג איחוד וחלוקה                                      | • ללא איחוד וחלוקה.                           |                               |
|     | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות | • ועדה מקומית                                 |                               |
|     |                                                       | • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |                               |

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

קואורדינטה X 147275  
קואורדינטה Y 153400

**1.5.2 תיאור מקום הדקל 54 יישוב לפיד****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חבל מודיעין בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב לפיד  
שכונה לפיד  
רחוב הדקל  
מספר בית 52

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5650     | • מוסדר | • חלק מהגוש   |                     | 348               |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות****1.6.1**

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך   |
|--------------------|---------|-----------|--------------------|---------|
| גז/במ/1/3          | • שינוי |           | י.פ.               | 15/6/92 |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| סוג המסמך     | תחולה   | קצ"מ  | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך            | גורם מאשר   | תאריך האישור |
|---------------|---------|-------|-------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------------|--------------|
| תקנון         | • מחייב |       | 23          |               | 31.12.2008        | מטיאס וייסבאום אדריכל | ועדה מקומית |              |
| תשריט התוכנית | • מחייב | 1:250 |             | 1             | 31.12.2008        | מטיאס וייסבאום אדריכל | ועדה מקומית |              |
| נספח בינוי    | מנחה    | 1:100 |             | 1             | 31.12.2008        | מטיאס וייסבאום אדריכל | ועדה מקומית |              |

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

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

## 1.8.1 מנגיש התוכנית

| דוא"ל               | פקס | סלולרי     | טלפון   | כתובת         | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מנגיש התוכנית |
|---------------------|-----|------------|---------|---------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|---------------|
| amir_rh@walla.com   |     | 0542330042 | 077-    | חדקל 52, לפיד |                                 |            | 032079154 | אמיר הרצל      |              |               |
| sarit_l@hotmail.com |     | 0542330038 | 5423342 |               |                                 |            | 032804171 | שרית הרצל      |              |               |

## 1.8.2 יזם במועל ל"ר

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | תואר | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|------|--------------|
|       |     |        |       |       |                                 |            |           |                |      |              |

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | תואר | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|--------|-------|-------|---------------------------------|-----------|----------------|------|--------------|-------|
|       |     |        |       |       |                                 |           | מ.מ.           |      |              |       |
|       |     |        |       |       |                                 |           |                |      |              |       |
|       |     |        |       |       |                                 |           |                |      |              |       |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                    | פקס         | סלולרי      | טלפון      | כתובת                     | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |  |
|--------------------------|-------------|-------------|------------|---------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--|
| matiaswaisbaum@gmail.com | 0722-334992 | 0504794766  | 08-9751833 | אלכסון 23/6 מודיעין 71700 |                                 | 00121155   | 323442863 | מטיאס וייסבאום | אדריכל       |  |
| i-mansoor@013.net        | 09-7939455  | 052-8434367 | 09-7936637 | טירה המשולש               |                                 | 519        |           | גילאל מנסור    | מודד מוסמך   |  |

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בנין לתוספת חדר שירות ותוספת קירוי לכניסה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קוי בנין:

קביעת קו בנין אחורי לתוספת חדר שירות, שינוי קו בנין צידי לקירוי כניסה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

| הערות | סה"כ במצב המוצע |        | תוספת למצב המאוסר | מצב מאוסר | סוג נתון כמותי     |
|-------|-----------------|--------|-------------------|-----------|--------------------|
|       | לתכנון מפורט    | למימוש |                   |           |                    |
|       |                 |        |                   | 0.382     | שטח התוכנית – דונם |
|       | 229.2           | 229.2  | 0                 | 229.2     | שטח עקרי           |
|       | 1               | 1      | 0                 | 1         | יחידות דיור        |

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

| יעוד        | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-------------|---------|----------------|
| מוגורים א'1 | 001     |                |

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 א'1  |                                                            | 4.1   |
| שימושים               |                                                            | 4.1.1 |
| מגורים                |                                                            | א.    |
| הוראות                |                                                            | 4.1.2 |
| עיצוב ואדריכלות       | לפי תכנית מאושרת גז/במ/1/3 פרט לקו בניין כפי שמסומן בתשריט | א.    |
| תנאים למתן היתר בנייה | לפי תכנית מאושרת גז/במ/1/3                                 | ב.    |
| חנייה                 | לפי תכנית מאושרת גז/במ/1/3                                 | ג.    |



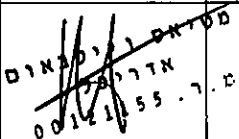
## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

| תאריך    | חתימה                                                                               | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית | מספר זהות              | שם פרטי<br>ומשפחה           |                          |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 15/10/09 |    |                                       | 032079154<br>032804171 | אמיר הראל<br>שרית הראל      | מגיש התכנית              |
| 15/10/09 |    |                                       |                        |                             |                          |
|          |                                                                                     |                                       |                        |                             | יזם בפועל<br>(אם רלבנטי) |
|          |                                                                                     |                                       |                        | מ.מ.י.                      | בעלי עניין<br>בקרע       |
| 12/10/09 |  |                                       | 323442863              | מטיאס<br>וייסבאום<br>אדריכל | עורך התכנית              |



| אישורים למתן תוקף                      |                                                |             |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| חותמת מוסד התכנון<br>וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון<br>החותם על התוכנית | ועדה מקומית |
|                                        |                                                |             |

- (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

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

| תחום הבדיקה                      | סעיף<br>בנוהל | נושא                                                                         | כן | לא |
|----------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| כללי                             |               | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>                     |    | x  |
|                                  |               | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?                                                 |    | x  |
|                                  |               | אם כן, פרט: _____                                                            |    |    |
|                                  |               | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?                                       |    | x  |
|                                  |               | אם כן, פרט: _____                                                            |    |    |
|                                  |               | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:                                       |    |    |
|                                  |               | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית              |    | x  |
|                                  |               | • שמירת מקומות קדושים                                                        |    | x  |
|                                  |               | • בתי קברות                                                                  |    | x  |
|                                  |               | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                         |    | x  |
| רדיוסי מגן                       |               | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? |    | x  |
|                                  |               | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                               |    | x  |
|                                  |               | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?       |    | x  |
|                                  |               | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?                                             |    | x  |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |               | מספר התוכנית                                                                 |    |    |
|                                  | 1.1           | שם התוכנית                                                                   |    |    |
|                                  |               | מחוז                                                                         |    |    |

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

|  |  |                                                                                                                                                                        |                |                             |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
|  |  | 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            |                             |
|  |  | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?                                                                                                         |                | <b>הוראות התוכנית</b>       |
|  |  | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                                                                                                            | 1.7            | <b>מסמכי התוכנית</b>        |
|  |  | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?                                                                                                                           |                |                             |
|  |  | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת                                                                                                                         | 6.2, 6.1       | <b>תשריט התוכנית</b><br>(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<br>2.4.2 |                             |
|  |  | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                                                                                                           | 2.3.2<br>2.3.3 |                             |
|  |  | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup>                                                                                  | 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            | <b>איחוד וחלוקה</b><br>(4)  |
|  |  | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:<br>קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | פרק 12         |                             |
|  |  | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית                                                                                                                                   | פרק 14         | <b>טפסים נוספים</b><br>(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 מ.א.ס.א.י.א.ל.ל. (שם), מס' תעודת זהות 323442863, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חמ/מק/153/25 ששמה ש.א.י.א.ל.ל. קניין ביזאג'יה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום א.א.ל.ל.ל. מספר רשיון 00121155.

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.

מסיאס ויוספאוס  
אדריכל  
מ.ר. 00121155

חתימת המצהיר

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_,

מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית 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 המיותר):  
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

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

מספר התוכנית: 25/153/מק/חמ

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25/3/05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מנכ"ל גלאל  
המדידה המוסמך  
יירה - רשיון מס' 519

519  
מספר רשיון

שר שר  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20/10/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מנכ"ל גלאל  
המדידה המוסמך  
יירה - רשיון מס' 519

519  
מספר רשיון

שר שר  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

\_\_\_\_\_ 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.