

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' גז/מק/15/4.

שם תוכנית: קינדלר – סתריה.

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: גז
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	ועדה מקומית גז אישור תכנית מס' <u>גז/מק/15/4</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1000000</u> ביום <u>08/12/10</u> מחנכים הועדה: <u>יו"ר הועדה</u>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר את המצב הקיים במשק ואת חריגות הבניה כגון מיקום מבני-מגורים שלא בקווי-בניין מותרים וכן לשנות תחום השטח הצהוב – התחום המותר למגורים ע"ח השטח החקלאי ללא שינוי בגודל בין השטחים הנ"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית קינדלר – מושב סתריה

מספר התוכנית גז/מק/15/4

1.2 שטח התוכנית 9878 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 12 ספטמבר 2010

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א. (א) סעיף קטן 1.4.

- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה
- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מועצה איזורית "גזר"
		קואורדינטה X	189.025
		קואורדינטה Y	644.125

1.5.2	תיאור מקום	מושב סתריה
-------	------------	------------

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה איזורית "גזר"
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב סתריה
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3574	• מוסדר	• חלק מהגוש	31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
גז/4 מש"מ 55	

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
גז/4 ✓	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט	964	04.10.1962
גז/4/א' ✓	כפיפות	בה וכל יתר הוראות התכניות	1199	22.08.1965
גז/4/ב' ✓	כפיפות	התקפות חלות עליה	2935	16.06.1983
גז/4/ג' ✓	כפיפות		3589	31.10.1988
משמ/55/גז ✓	כפיפות		3494	25.10.1987

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזאות התוכנית	• מחייב	---	17	---	12.09.2010	אריז בן-עזרא, אדריכל ומתכנן ערים	וועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	10,000, 100,000 1: 250, 2,500	---	1	12.09.2010	אריז בן-עזרא, אדריכל ומתכנן ערים	וועדה מקומית	

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

1.8 בעלי ענייך בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי הקצוץ מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

מקצות / תואר	שם פרטי (ומשפחה)	אחרי קינולר	מספר זמור	043768233	מספר רשמי	שם תאגיד / שם רשמי מקומית	מס', תאגיד	כתובת משק 31, סתריה	טלפון	סלולרי	054-4517639	פקס	דוא"ל	גוי / חברת (י)
-----------------	---------------------	-------------	-----------	-----------	--------------	------------------------------	---------------	------------------------	-------	--------	-------------	-----	-------	-------------------

יזם במזל 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר וותח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		טלפון	מס' 31, סתריה				043768233	אורי קינדלר	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת דרך מבנים בגין 125, תל-אביב	טלפון	טלפקסי	דוא"ל
בעלים		מנהל מקרקעי ישראל		רשות מקומית			03-7632222	03-7632132	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תחנה	שם תחנה / שם רשת מקומית	מספר רישון	מספר זווה	מספר זווה	שם פרטי (משפחה)	מספר כן-זווה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
EBENEZRA@012.NET.IL	-9348275 03	-3318636 052	-9348274 03	ר"ר עוזיאל יו. פתח-תקווה (49381)		35535	052919586		אריה בן-זווה	אדריכל		• עורך ראשי
	-5786192 050	-7400229 08	כפר שמואל 8			595	005331400		שאול ברטוש		מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
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**

איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף ג' סימן ז' עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק. שינוי גודל השטח הצהוב ע"ח השטח החקלאי – ללא שינוי בסך השטחים. שינוי בקו בניין קדמי לבית-מגורים קיים (עקב מצב קיים).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף ג' סימן ז' עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק. שינוי בגודל השטח הצהוב ע"ח השטח החקלאי – ללא שינוי בסך השטחים. שינוי בקו בניין קדמי הקבוע בתכנית 3.93 מ' במקום 5 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	9.878
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מתצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
איזור מגורים	מ"ר	55+350	55+350			
בישוב חקלאי	מס' יח"ד	1+2	1+2			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב חקלאי	A	
שטח חקלאי	B	

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: מגורים בישוב חקלאי
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	חקלאי
4.1.2	הוראות
א.	* זכויות והגבלות בניה עפ"י תכניות תקפות.
ב.	** ניתן יהיה לקבל הקלה 6% משטח המגרש המותר למגורים.
ג.	עפ"י תכניות תקפות אשר הופקדו לפני שנת 1989.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא חשיטה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מבנה (מטר)	מותרת לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	
0	4	4	3.93										A	מגורים
													B	בישוב חקלאי

* לבניה הקיימת – כל בניה בעתיד תהיה בקו בנין קדמי 5 מ'.
 מרחקים בין מבנים קיימים הינם עפ"י המצב הקיים – כל בניה בעתיד תהיה עפ"י תכניות תקפות.
 ** זכויות הבניה הינן עפ"י תכניות תקפות.

6. הוראות נוספות**6.1 שיפוי**

יזמי התכנית ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ובניה "גזר" בגין כל תביעה או תשלום או דמי נזק או הוצאות שתדרש הוועדה לשלם לכל גורם שהוא עקב שיוני התכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.2 היטל השבחה

6.3.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בחתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחומי המגרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
מיידי		

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		א. קינדר	043768233	אתי קינדלר	
		א. קינדר	043768233	אתי קינדלר	יזם בפועל
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
	ארו בן-עזרא אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 35535		052919586 מס' רשיון 355535	ארו בן-עזרא, אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית
	ש. ברטיש, מודד מוסמך כפר-שמואל/מ.ר. 595: ☎ 050-5291687 טל: 08/9220047		005331400 מס' רשיון 595	שאו ברטיש, מודד מוסמך	מודד התכנית

טבלת הקצאה

מצב מועד				מצב מאושר			
בעלים	שטח	תא שטח	יעוד	בעלים	שטח	חלקה	יעוד
מנהל מקרקעי ישראל	4020	A	מגורים	מנהל מקרקעי ישראל	9878	31	מגורים
מנהל מקרקעי ישראל	5858	B	חקלאי				בישוב חקלאי

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התכנית

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה ?	✓	
		האם התכנית גובלת במחוז שכן ?	✓	
		אם כן, פרט : _____		
		האם התכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן ?	✓	
		אם כן, פרט : _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים ?	✓	
		אם כן, פרט : _____		
		האם התכנית כוללת או משנה הוראות בדבר :		
		* שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		* שמירת מקומות קדושים	✓	
		* בתי קברות	✓	
רדיוסי מגן (2)		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתכניות הנוגעות לטיסה ?	✓	
		האם נבדקה התכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון) ?	✓	
		האם נמצאה התכנית חודרת לתחום ?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	✓	
		האם נמצא כי התכנית חודרת לתחום ?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התכנית		מספר התכנית פת/מק/15/4	✓	
	1.1	שם התכנית קינדלר – מושב סתריה	✓	
		מחוז מרכז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התכנית) מקומית	✓	
	1.5	מקום התכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומי) "גזר"	✓	
	1.8	פרטי בעל עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יוזם, מגיש ועורך)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התכנית		האם מולאו כל סעיפי התכנית עלפי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התכנית (3)	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 חדשה, 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 מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התכנית	✓	
		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	✓	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	✓	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התכנית בעל עניין בקרקע	✓	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ארז בן-עזרא, אדריכל ומתכנן ערים (שם), מספר זהות 052919586, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/מק/15/4 ששמה קינדלר – מושב סתריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 35535.
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 שכלווה 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.

ארז בן-עזרא
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 35535

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: פת/מק/15/4

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30. 11. 10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

448
חתימה

595
מספר רשיון

שאול ברטיש
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 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.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	וועדה מחוזית		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	וועדה מחוזית		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	וועדה מחוזית		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.