

כ"ב 883/4

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

05.10.2011

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' ממ/מק/7/1492

שם תוכנית: 1. ניווד זכויות בניה לא מנוצלות מחלקה 99 לחלקה 93
2. שינוי קווי בניין בחלקה 93.

הועדה המקומית
"מצפה אפק"

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק

סוג תוכנית: מקומית

14-08-2011

נתקבל

אישורים

חתימת הפקיד

מתן תוקף

הפקדה

אישור תוכנית מס' ממ/מק/7/1492
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשינוי
 כפי: 2011009 מיום 21/09/2011
 התוכנית טעונה אישור שר הפנים
 עפ"י סעיף 109 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

יורי הועדה המקומית
 סגנון ולחביה - "מצפה אפק"

יורי הועדה המחוזית
 סגנון ולחביה - מוזל המרכז

ועדה מקומית _____
 הפקדון תכנית מס' _____
 תועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' _____ ביום _____
 יו"ר הועדה _____

מ רייכמן
מהנדס ועדה מקומית
"מצפה אפק"



דברי הסבר לתוכנית

א. התכנית מבקשת להסדיר בינוי ולהעביר זכויות בניה לא מנוצלות מחלקה 99 לחלקה 93 וזאת מבלי לשנות סך שטחי הבניה העיקריים הכוללים בתכנית כולה.
ב. התכנית מבקשת הקלות שניתן היה לבקש במסגרת סמכות הועדה המקומית: תוספת 2 קומות מק.ע. 11 לק.ע. 13 המותרות בחלקה 93.
שינוי קווי בניין צדדיים לכיוון השצ"פ, לקו בניין אפס, לגינות הצמודות לדירות הגן בחלקה 93.
שינויי קווי הבניין הצידי מ 3 מ' ל-2.70 מ'.
תוספת 16 יח"ד ל-80 המותרות (המהווים סה"כ 20% הקלה לפי שבס).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

יפורסם
ברשומות

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1. ניווד זכויות בניה לא מנוצלות מחלקה 99
לחלקה 93
2. שינוי קווי בניין בחלקה 93.

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית ממ/מק/7/1492

1.2 שטח התוכנית 18,370 מ"ר

1.3 מהדורות שלב הפקדה

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 04/08/2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף 8,9, 4-6

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | מצפה אפק |
| | | קואורדינטה X | 649500 |
| | | קואורדינטה Y | 184450 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | השדרה המרכזית באר יעקב | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | באר יעקב |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| | | יישוב | באר יעקב |
| | | שכונה | |
| | | רחוב | שד' יצחק רבין, רחוב שא-נס, דרך צה"ל |
| | | מספר בית | |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4041 | מוסדר | חלק מהגוש | 93,99 | 86,120 |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| | |
|--------------|----------|
| מספר גוש ישן | מספר גוש |
| - | 4041 |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| | |
|------------------|-------------|
| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
| 104,110 | ממ/במ/1492 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-----------|--------------------|-----------|---------|--------------------------------------|
| 24.7.2001 | 5006 | | שינוי | ממ/במ/1492 |
| 24.7.2005 | 5419 | | כפיפות | תמ"א 2/4 (רשות שדות התעופה) |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|--------|----------------|----------------|
| | | טלי בכר שכטר | 04/8/2011 | | 16 | ללא | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | טלי בכר שכטר | 04/8/2011 | 1 | | 1:1250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | טלי בכר שכטר | 04/8/2011 | 1 | | 1:250 | מחייב (חלקי(1) | נספח בינוי |
| | | אולגה צ'רנובסקי | 04/8/2011 | 1 | | 1:250 | מנחה | נספח תנועה |

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

(1) נספח הבינוי מנחה למעט: קווי בניין, גובה בניה מירבי, מסי יח"ד מירבי, מסי קומות מירבי ושטחי בנייה מירביים.

04/8/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 16

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 | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------------|-------|------------|--------|------------|------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|------------------------------------|
| | | | | 08-9428282 | חבצלת השרון 3 | 511229676 | רשות מקומית | | | | אלמוג כ.ד.א.י. |
| | | 03-5744761 | | 03-5744440 | א.ת.גן רווה יבנה | 511929671 | אלוף דוד 13 רמת גן | | | | נמדר בתים |
| | | 03-5757180 | | 03-5757170 | היצירה 3 ר"ג | | | | | | אחרים ע"פ יפוי כח מעו"ד מתי ארנריך |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|------------|------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|------------------------------------|
| | | | 08-9428282 | חבצלת השרון 3 | | | | | | אלמוג כ.ד.א.י. |
| | 03-5744761 | | 03-5744440 | א.ת.גן רווה יבנה | 511929671 | אלוף דוד 13 רמת גן | | | | נמדר בתים |
| | 03-5757180 | | 03-5757170 | היצירה 3 ר"ג | | | | | | אחרים ע"פ יפוי כח מעו"ד מתי ארנריך |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|------------|----------------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|------------------------------------|
| | | | 08-9428282 | חבצלת השרון 3 א.ת.גן | 511229676 | | | | אלמוג כ.ד.א.י. |
| | 03-5744761 | | 03-5744440 | רווה יבנה | 511929671 | | | | נמדר בתים |
| | 03-5757180 | | 03-5757170 | אלוף דוד 13 רמת גן | | | | | אחרים ע"פ יפוי כח מעו"ד מתי ארנריך |
| | | | 08-9785411 | היצירה 3 ר"ג | | | | | מועצה מקומית באר יעקב |

04/8/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 16

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכלית |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------|-----------|--|------------|-----------|------------------|------------------|-------------|
| tali@bsarc.com | 03-9794634 | 0545254634 | 03-9794634 | קדם 58 שהם | | שכטר שכטר אדריכלים | 100166 | 024376022 | טלי בכר שכטר | טלי בכר שכטר | אדריכלית |
| Head_office@absolut.co.il | 08-9427225 | | 08-9427226 | ת.ד. 586 יבנה | | "אבסולוט מדינות" | 701 | 054605852 | עופר קוקוס | "אבסולוט מדינות" | מודד מוסמך |
| Olga.chemovsky@gmail.com | 077-3008497 | 054-4838671 | 077-3008498 | שימחה חולצברג 24, ירושלים | | "צ'רובובסקי אולגה הנדסת תנועה ותחבורה" | 71624 | 308966860 | אולגה צ'רובובסקי | מהנדס תנועה | מתנדס תנועה |

04/8/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 16

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**

ניוד זכויות בניה לא מנוצלות מחלקה 99 לחלקה 93, תוספת 16 יח"ד לחלקה 93 ושינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בנייה מחלקה 99 לחלקה 93 ללא שינוי סך שטח הבנייה העיקרי הכולל בתכנית כולה, שה"כ העברת זכויות לא מנוצלות של 656 מ"ר -לפי סעיף 62א(א)(6).
2. בחלקה 93: תוספת 20% בכמות יח"ד שה"כ תוספת 16 יח"ד – ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות. -לפי סעיף 62א(א)(8).
3. תוספת שתי קומות למגרש 93 מעבר ל- 11 הקומות הקיימות שה"כ מוצע ק.ע+13 קומות -לפי סעיף 62א(א)(9).
4. בחלקה 93: שינוי קו בניין צדדי לכיוון השצ"פ בגינות דירות הגן בלבד, לקו בניין אפס. קו בניין זה מחייב דירוג בהתאם לנספח הבינוי -לפי סעיף 62א(א)(4).
5. שינוי קו בניין צידי מ 3.0 מ' ל-2.70 מ' -לפי סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 18.37 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|----------------------------|-------------------|--------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 8656 (1) | 656 + | (1) 8000 | מ"ר (שטח עיקרי) | מגורים ג' מגרש 93 |
| | | 96 | 16 + | 80 | מס' יח"ד | |
| לפי היתר מיום 25.6.2007 | | 14544 (1) | 656- | (1) 15200 | מ"ר (שטח עיקרי) | מגורים ג' מגרש 99 |
| לפי היתר מיום 25.6.2007 | | +159 | 7+ | 152 | מס' יח"ד | |

(1) שטח עיקרי ללא גגות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.


3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| זיקת הנאה | תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|-----------|------------------|----------------|---------|------------|
| | הגבלת בניה לגובה | תאי שטח כפופים | | |
| 1 | 1 | | 1 | מגורים ג' |
| | 2 | | 2 | מגורים ג' |
| | | | 3 | דרך מאושרת |

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.

3.2 טבלת שטחים

| אחוזים | מצב מוצע | | מ"ר | מצב מאושר | | יעוד |
|--------|----------|--------------------------|-------|-----------|---|---------------------------|
| | מ"ר | יעוד (התאמה לנוהל מבא"ת) | | אחוזים | מ"ר | |
| 37.84 | 6952 | מגורים ג' (חלקה 99) | 6952 | 37.84 |  | מגורים ג' מיוחד (חלקה 99) |
| 30.41 | 5586 | מגורים ג' (חלקה 93) | 5586 | 30.41 | | מגורים ג' מיוחד (חלקה 93) |
| 31.75 | 5832 | דרך מאושרת | 3864 | 21.03 | | דרך מאושרת |
| 100 | 18370 | סה"כ | 18370 | 100 | | סה"כ |
| | | | | 10.72 | | דרך מוצעת |

מהות השינוי הינו התאמה לנוהל מבא"ת בלבד.

4 יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|--------------|--|------------|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ג' מגרש 93 | |
| 4.1.1 | שימושים | |
| .א. | ע"פ תכנית מאושרת ממ/1492 | |
| .ב. | | |
| .ג. | | |
| 4.1.2 | הוראות | |
| .א. | קווי בניין קידמי ואחורי יהיו בהתאם לתוכנית המאושרת ממ/1492 קווי בניין צדדיים יהיו 2.70 מ'. קווי בניין צדדים לחצרות הצמודות לדירות הגן יהיה אפס, כולל דירוג מחייב התאם לנספח הבינוי. | קווי בניין |
| .ב. | תוספת 2 קומות סה"כ ק.ע. + 13 קומות. | מספר קומות |
| .ג. | שאר הוראות הבינוי בהתאם לתכנית ממ/1492 | |

| | | |
|--------------|---|--|
| 4.2 | שם ייעוד: מגורים ג' מגרש 99 | |
| 4.2.1 | שימושים | |
| .א. | ע"פ תכנית מאושרת ממ/1492 והיתר בניה בניה מיום 25.6.07 | |
| .ב. | | |
| .ג. | | |
| 4.2.2 | הוראות | |
| .א. | ע"פ תכנית מאושרת ממ/1492 | |
| .ב. | | |
| .ג. | | |

| | | |
|--------------|-----------------------------|--|
| 4.3 | שם ייעוד: דרך מאושרת | |
| 4.3.1 | שימושים | |
| .ד. | ע"פ תכנית מאושרת ממ/1492 | |
| .ה. | | |
| .ו. | | |
| 4.3.2 | הוראות | |
| .ד. | ע"פ תכנית מאושרת ממ/1492 | |
| .ה. | | |
| .ו. | | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תב"ע מ/מ/במ/1492

| אזורי | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | מספר קווי-הגובה | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות לדונם (נטו) | מספר יחיד מספר בניה | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה מ"ר | | | גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|-----------|------|------------|-----------------|-----------------|------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------------------|------------------------|----------------------------|------------|-----------------|
| | צידו-שמאלי | צידו-ימני | | | | | | | | | | מתחת לקניסה | מתחת לקניסה הקובעת | מעל מפלס לפניסה הקובעת | | | |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 2 | קו-11+ ח.על הגג | | 25% | 21.8 | 152 | 306% | 21,280 | | 6,080 | 15,200 | 6952 | 99 | מגורים ג' מיוחד |
| 5 | 3 | 3 | 2 | 2 | קו-11+ ח.על הגג | | 25% | 14.3 | 80 | 200.5% | 11,200 | | 3,200 | 8,000 | 5586 | 93 | מגורים ג' מיוחד |

** במגרש קיימות 159 יחיד לאחר הקלת שכס וקבלת היתר בנייה מיום 25.06.07 (במקור היו 152 יחיד).

*** תוספת 30 מ"ר בניה בגג לכל דירה בקומה אחרונה

**** תוספת 30 מ"ר בניה בגג לכל דירה בקומה אחרונה

04/8/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 16

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות לדונם (נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|------------|-------------|--------------------|-----------------|------------------------|--------------------|-----------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|------------|------------------------------|------------|------|
| | צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | מתחת לקובעת | מתחת לבנייה הקובעת | | | | | | שטחי בניה | שטחי קובעת | שטחי בניה | שטחי קובעת | | | |
| 5 | 3 | 3 | | 13+ע | | 25% | 43.7 | 1159 | 300% | 20,904 | 6080 (40*152) | 6952 | 2 | מגורים ג' | | |
| 5 | 2.7 | 2.7 | | 13+ע | | 25% | 58.2 | 96 | 432.3% | 12,978 | 4,112 | 5586 | 1 | מגורים ד' | | |

* קו בניין אחורי וצדדי לכיוון השצ"פ עבור גינות הגן יהיה אפס.

** במגרש קיימות 159 יח"ד לאחר הקלת שבס וקבלת היתר בניה מיום 25.06.07 (במקור היו 152 יח"ד).

8000+656+90+120=8866***

15200+90-656-90=14544****

שטחי שטחי שרות לפי תכנית מאושרת 80 יח"ד * 40 מ"ר = 3200 מ"ר

שטחי שרות נוספים עבור תוספת קומות, לוביים וחדרי מדרגות 80 מ"ר * 4 קומות = 320 מ"ר

תוספת שטחי שרות עבור ממ"דים עבור 16 הדירות החדשות 12 * 16 מ"ר = 192 מ"ר

תוספת שטחי שרות עבור הגדלת ממ"דים קיימים 80 * 5 מ"ר = 400 מ"ר – לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלו למטרות שירות אחרות

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה
בהתאם לתכנית מאושרת ממ/1492

6.2. חניה
בהתאם לתכנית מאושרת ממ/1492

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

6.4. הגבלת בניה לגובה
בהתאם לתכנית מאושרת תמ"א 2/4

6.5. זיקת הנאה
בהתאם לתכנית מאושרת ממ/1492

6.6. עיצוב אדריכלי
בהתאם לתכנית מאושרת ממ/1492

6.7. פיתוח סביבתי
בהתאם לתכנית מאושרת ממ/1492

6.8. סטיה ניכרת
כל תוספת יח"ד, מספר קומות ותוספת שטח תהווה סטיה ניכרת

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| | ליך | |
| | | |

7.2. מימוש התוכנית

מידי

8. חתימות

| | | | |
|---|--|---|--------------------|
| תאריך: נמדר בתים בע"מ ח.פ. 511929671 מספר תאגיד: דוד 13, ר"ג 52226 | חתימתו כ.ד.א.י. נ"מ חבצלת החוף 3 יבנה טל: 08-9428282 | שם: אלמוג כ.ד.א.י. תאגיד/שם רשות מקומית: | מגיש התוכנית |
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה: אדר טלי בכר מ.ד. 100166 | שם: טלי בכר שכטר תאגיד: | עורך התוכנית |
| תאריך: נמדר בתים בע"מ ח.פ. 511929671 מספר תאגיד: דוד 13, ר"ג 52226 | חתימה: אלמוג כ.ד.א.י. נ"מ חבצלת החוף 3 יבנה טל: 08-9428282 | שם: אלמוג כ.ד.א.י. תאגיד: | יזם בפועל |
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה: | שם: תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה: | שם: תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה: | שם: תאגיד: | בעל עניין בקרקע |

פרובוסקי יועצים בע"מ
 ח.פ. 514604321
 ח' שימחה הולצברג
 24, ד' 2 ירושלים
 טל: 0773008497

בצל צנ"ן יקירי (ע) - צנ"ן אלכסי
 חתום על התוכנית
 באר תל אביב
 חתום על התוכנית
 אלמוג כ.ד.א.י.
 חתום על התוכנית
 אלמוג כ.ד.א.י.
 חתום על התוכנית
 אלמוג כ.ד.א.י.

ע"כ כ"כ צ"ע חתום על התוכנית



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 |
|----|----|---|------------|---|
| ? | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | | כללי |
| ? | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| / | / | 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? | | |
| | ? | האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? | | רדיוסי מגן (2) |
| ? | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| ? | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| ? | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| | ? | מספר התוכנית | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | ? | שם התוכנית | 1.1 | |
| | ? | מחוז | | |
| | ? | 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 | |

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

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|----------------|-------------------------|
| | ? | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| | ? | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| | ? | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'? | | |
| | ? | נספח בינוי | | |
| | ? | נספח תנועה | | |
| | ? | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת | 6.1 6.2 | תשריט התוכנית (3) |
| | ? | 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 שלם וסגור) | 2.4.1 2.4.2 | |
| | ? | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | 2.3.2 2.3.3 | |
| | ? | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ | 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 | איחוד וחלוקה (5) |
| | ? | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: | פרק 12 | |
| | ? | קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | | |
| | ? | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (5) |
| | ? | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |

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

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

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

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה טלי בכר-שכטר (שם), מספר זהות 024376022
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ/מק/7/1492 ששמה ניוד זכויות בניה לא מנוצלות החלקה 99 לחקה 93 ושינוי קווי בניין בחלקה 93. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 100166.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. עופר קוקוס – מודד – תכנית מדידה וחישוב שטחים קיימים
 - ג. אולגה צ'רנובסקי – יועץ תנועה וכבישים - נספח תנועה וחניה
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.

אדר טלי בכר
מ.ר. 100166

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית ממ/מק/7/1492

אני החתום מטה אולגה צירנובסקי (שם), מספר זהות 308966860.

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ממ/מק/7/1492 ששמה ניוד זכויות בניה לא מנוצלות החלקה 99 לחקה 93 ושינוי קווי בניין בחלקה 93. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יועץ תנועה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 71624.
3. אני השתתפתי ערכתי את נספח התנועה והחניה 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.

צירנובסקי יועצים בע"מ
ה.פ. 514604321
רח' שימחה הולצברג
24, ד' 2 ירושלים
טל: 0773008497

חתימת המצהיר

11.08.11
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ממ/מק/7/1492

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21.11.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

עפר קוקוס
מודד מוסמך
מ.ד. 2010

| | | |
|-------|------------|-----------------|
| | 701 | עופר קוקוס |
| חתימה | מספר רשיון | 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.

| | | |
|-------|------------|-----------------|
| | 701 | עופר קוקוס |
| 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 בעניין.

| | | |
|-------|------------|-----------------|
| | 701 | עופר קוקוס |
| 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 |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|---|------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | שם מוסד התכנון המאשר | 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. | | |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק | | |
|------------------------------|--------------|------------------------------|
| התוכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
| טעונה אישור / לא טעונה אישור | | התוכנית/דחיית האישור התוכנית |