

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

25.12.2011

הוראות התוכנית

ניקוב

תוכנית מס' בר\מק\109\1\3

ה' תשס"א

שם תוכנית: שינוי קווי בניין – אירוס מגרש 267

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: שורקות

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

התורה המקומית "שורקות"

אגודת התכנית מס' 3/1/109

התורה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיעור מס' 2011005 ביום 10/7/2011

החלטתה על מידת הצדק

דברי הסבר לתוכנית

מגרש 267 הינו מגרש טרפזי (כמעט משולש). על מנת לאפשר ניצול נאות של המגרש, מוצע להקטין קווי בנין צידיים מ 4 מטר ל 3 מטר ובנוסף לאפשר בניית בריכה בקו 1 מ' מגבול מגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

267 שינוי קווי בניין מגרש	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
3\1\109\בר\מק	מספר התוכנית		
502 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
02.08.2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן 4, 5.	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שורקות
		קואורדינטה X	179.003
		קואורדינטה Y	648.087
1.5.2	תיאור מקום	אירוס	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גן רווה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	רחובות אירוס

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3741	• מוסדר	חלק מהגוש	392	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/8/1998	4670	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכול יתר ההוראות בתוכנית בר"ת 1109 ממשיכות לחול.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	בר"ת 1109
23/2/2011	6203	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכול יתר ההוראות בתוכנית בר"ת 309 ממשיכות לחול.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	בר"ת 309

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדר' יהודה היקרי	02.08.2011		13		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדר' יהודה היקרי	02.08.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
3741 392	nir@Indiamonds.com ricky@checkpoint.com		054-3455390 073-2264628		מושב נטעים רחוב 102 הארו	מס' תאגיד				033200684 034096016	שקולניק ניר וריקי	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שקולניק ניר וריקי	033200684 034096016			מס' תאגיד	מושב נטעים רחוב 102 הארו		054-3455390 073-2264628		nir@Indiamonds.com ricky@checkpoint.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	שקולניק ניר וריקי	033200684 034096016			מס' תאגיד	מושב נטעים רחוב הארו 102	033200684 034096016			nir@Indiamonds.com ricky@checkpoint.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר	יהודה חיקרי	032046203	118475		מס' תאגיד	ליניבילום 12 גדרה 70700	0775012051	052-8974874	0775012052	yehuda@hikri.co.il
עורך ראשי	האלד עזאם					טייבה 40400 ת.ד. 464		050-5239788	09-7995374	azem_khaled@yahoo.com

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
לא רלוונטי	

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**

א. הקטנת קווי בניין קדמיים לבית מגורים ולבריכה בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62.א. (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. הקטנת קו בניין קדמיים: דרום מערבי ודרום מזרחי מ 4.00 מ' ל 3.00 מ' כמסומן בתשריט.

2.2.2. הקטנת קו בניין לבריכה מ 2.00 מ' ל 1.00 מ'.

2.2.3. הקטנת המרחק המינימאלי בין בית מגורים והבריכה מ 2.00 ל 1.00 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	502
-------------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	225.9		-----	225.9	מ"ר	מגורים א
	1		-----	1	מסי יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד מגורים א'
	101	

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

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים א'	502	מגורים א'
100	מגורים א'	502	סר"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	ע"פ בר/109, בר/309
4.1.2	הוראות
א.	ע"פ בר/109, בר/309

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' דרום מערבי	צדדי	קדמי	קדמי דרום מערבי	קדמי צפון מערבי	קווי בניה (מטר) - מגרש פינתי		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח מ"ר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					קדמי	קדמי	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לקובעת			
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	101	מגורים א'
ע"פ בר"109, 309																			

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מס' דרום מערבי	צדדי	קדמי	קדמי דרום מערבי	קדמי צפון מערבי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח מ"ר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					קדמי	קדמי	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לקובעת			
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	101	מגורים א'
ע"פ בר"109, 309																			

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 תנאים למתן היתר בניה

ע"פ בר"ת 11109, בר"ת 309 למעט השינויים בקווי בנין המוצעים בתוכנית זו.

6.3 בינוי ופיתוח

ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח הנספח ל בר"ת 11109

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

מייד.

8. חתימות

תאריך: 02.08.2011	חתימה: ניר גלמן	שם: שקולניק ריקי שקולניק ניר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 02.08.2011 היסקרי	חתימה: יהודה אדריכל	שם: יהודה היקרי, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: מ.ר. 00118475		תאגיד:	
תאריך: 02.08.2011	חתימה: ניר גלמן	שם: שקולניק ריקי שקולניק ניר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 02.08.2011	חתימה: ניר גלמן	שם: שקולניק ריקי שקולניק ניר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יגידה יציר (שם), מספר זהות 03-67203, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי זר/מין/101/03 ששמה ט'ני קוו'זנין/אוריס 267 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום 16716 מספר רשיון 118475.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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.

~~יהודה היקר~~
מבאי"ת
חתימת הצהיר
00110975

6/12/11
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה יגורה יוני (שם), מספר זהות 03-467020,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי זר/מ/פס/ו/ששמה שינוי ווי ונין, רוי - 267 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום א/ר/ר/א 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

_____ תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 3/11/109/ק/22

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 11/12/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

6/12/11
תאריך



730 חיים אביאל
מספר רשיון שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ שם המודד
 _____ מספר רשיון
 _____ חתימה
 _____ תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תוכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תוכנית זו ושל תוכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התוכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רשמו את מספר התוכנית	רשמו את סטטוס הטיפול בתוכנית.	רשמו את מספר ילקוט הפרסומים.	רשמו שנה עברית ושנה לועזית של ילקוט הפרסומים.

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 התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	ולקחשי"פ	רשמו את תאריך האישור
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	ולחוי"ף	רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	ועדה מקומית / מחוזית	רשמו את תאריך האישור

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	התוכנית נקבעה כטעונה אישור/ לא טעונה אישור	
סעיף 109 (ב)	התוכנית אושרה/ לא אושרה	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.

שימו לב ! יש להוסיף סעיף זה רק אם הוגש ערר ולמחוק את השורה/ות שאינן רלוונטיות.