

4519569

משרד הפנים
עמוד השער של הוראות התוכנית

מחוז מרכז

2.6.02.2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חמ/ 31/416

שינוי לתכנית מס' גז/מק/ 19/ 416

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

סוג התוכנית תכנית מפורטת

שם התכנית שינוי והגדרת זכויות בניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24/12/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך 14.02.2013

דברי הסבר לתוכנית חמ/31/416

מוצע: הקטנת שטח שירות המרתף מ"ר 75 המאושרת בתכנית מס' גז/מק/416/19 ל-22 מ"ר, והפיכת היתרה בסך 35 מ"ר עיקרי במרתף ו-18 מ"ר לשטח עיקרי מעל הקרקע. ללא תוספת סה"כ שטחים מותרים בתב"ע מאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' חמ' / 31/416

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	תכנית למגורים בכפר דניאל	שינוי לתכנית מתאר מקומית
שטח התוכנית	1.2	517 מ"ר	
מהדורות	1.3	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה	4
		תאריך עדכון	25.01.2012
סיווג התוכנית	1.4	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות			<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	
		קואורדינטה X	193/925 : 193/975
		קואורדינטה Y	649/225 649/260
1.5.2	תיאור מקום		מגרש - כביש 276 מצפון מזרח מגרש 259 מצפון מערב. מגרש 257 מדרום מזרח. מגרש 271 מדרום מערב. גישה מרח'י
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חבל מודיעין
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כפר דניאל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4599	מוסדר	חלק מהגוש	13	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11/01/1998	י.פ. 4606 עמ' 1295	תכנית זו אינה פוגעת בסך כל השטחים וזכויות הבניה. הוראות תכנית גז/מק/19/416 תחלנה על תכנית זו.	שינוי	גז/מק/19/416
16/03/1995	י.פ. 4291 עמ' 2571	תכנית זו אינה פוגעת בשינוי ייעוד למגורים. הוראות תכנית גז/מק/6/416 תחלנה על תכנית זו.	שינוי	גז/מק/6/416

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמית מולד	11.09.2012		22		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עמית מולד	04.07.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עמית מולד	04.07.2010	1		1:250	מנחה- מלבד לנושא חתכים ומיקום חניות	תשריט בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			097455016	רח' אלכסנדר זייד 8 הוד השרון		55931505	נוף ניר		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			097455016	רח' אלכסנדר זייד 8 הוד השרון		55931505	נוף ניר		

1.8.3 בעלי זכויות בקרקע									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			09-7455016	דרך פיית 88 תל-אביב		55931505	נוף ניר		בעלים
				רח' אלכסנדר זייד 8 הוד השרון					מנהל מקרקעי ישראל
									נוף ניר
									• חוכמים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
leshemo@orange.net.il	09-7423801	054-5549861	09-7423801	האורנים 22 א' הוד השרון		38387	56400534	עמית מולד	אדריכלית	אדריכל
Head_office@absolute.co.il	08-9427245	08-9427244		ת.ד. 586 יבנה		701		עופר קוקוס	מודד מוסמך	מודד

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

1. תוספת קומת ביניים בשטח עיקרי של 18 מ"ר.
2. קביעת שטח המרתף (קיים) ל-57 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת קומת ביניים בשטח עיקרי של 18 מ"ר - ע"י הסבת שטח שירות מהמרתף (שלא נוצל) והעברתו לקומת ביניים.
2. קביעת שטח המרתף (קיים) ל-57 מ"ר – מתוכם 22 מ"ר שטח שירות (10 מ"ר מחסן+12 מ"ר ממ"ד)+35 מ"ר שטח עיקרי (קיים).
3. שטחי השירות במגרש יהיה ניתן למקמם מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין או מעל הכניסה הקובעת או לחלק ביניהם.
4. שטח התניה נשאר ללא שינוי והינו על פי תכנית מאושרת גז/מק/19/416

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
	517 מ"ר			517 מ"ר	שטח המגרש – מ"ר
	1 יח' דיור			1	מגורים – מספר יח"ד
	208 מ"ר עיקרי מעל ק. קרקע. 35 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע		18 מ"ר העברה מק. מרתף תוספת קומה ללא הגבלת המבנה	190 מ"ר עיקרי מעל ק. קרקע	מגורים (שטח בניה) – מ"ר

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א'

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 יעוד מגורים א'
האזור מיועד למגורים בבתים בודדים חד משפחתיים בהתאם להוראות ולמגבלות של תכנית מפורטת מס' גז/מק/19/416.
- 4.1.1 שימושים
1 יח"ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

צפון קדמי	צפון מערב	דרום מערב	דרום אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%) משטח האשטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
4.00	4.00	5.00	4.00	4.00	1	2	9	1	1		60.93%	315 מ"ר	75 שירות	517	1	מגורים א'	
													50 מ"ר	190 מ"ר			

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צפון מזרח קדמי	צפון מערב	דרום מערב	דרום	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מגוון/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מנתח	מסל							מתחת לקובעת	עיקרי			
4.00	4.00	5.00	4.00		1	2 1+	9.00	1.9	1	11.65	60.93%	כולל חניה מקורה 315 מ"ר	22 מ"ר*	35 מ"ר	517	1	מגורים א'
						2 1+	9.00	1.9	1	11.65	60.93%	כולל חניה מקורה 315 מ"ר	22 מ"ר*	35 מ"ר	517	1	מגורים א'

* 10 מ"ר מתוסף + 12 מ"ר ממ"ד. סה"כ 22 מ"ר

6. הוראות נוספות

רשמו
מספר
סעיף.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 3 שנים מיום הוצאת האישורים.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.01.2012			55931505	ניר נוף	מגיש התוכנית
				קרן קיימת לישראל	בעל זכויות (בקרע) בעלים
23.01.2012			55931505	ניר נוף	בעל זכויות (בקרע) חוכרים
23.01.2012			55931505	ניר נוף	בעלי עניין בקרע
7/02/12 מס' תוכנית 38997			56400534	עמית מולד	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

- שימו לב !
1. מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 2. מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

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

רשימת תיוג

טופס עזר 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
	V	האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		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?		רדיוסי מגן
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	V	
	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	V	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	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)		
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

⁽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 דניאל (שם), מס' תעודת זהות 050140534 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 31/4/6 ששמה שעני ותמורה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אוצרת מספר רשיון 3832.

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.

דניאל
חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתף 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 לגביי 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

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 14.1.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קורט אלס
מודד
חתימה

701
מספר רשיון

קורט אלס
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 29.4.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קורט אלס
מודד
חתימה

701
מספר רשיון

קורט אלס
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

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. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

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