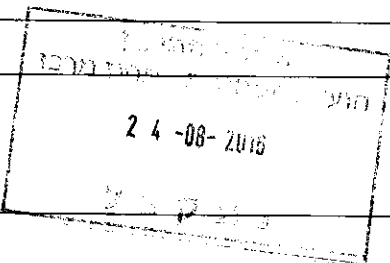


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0257451

משמר הירדן 9



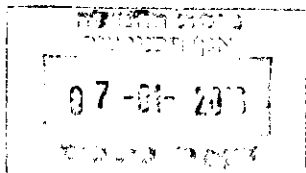
מרכז

מחוז

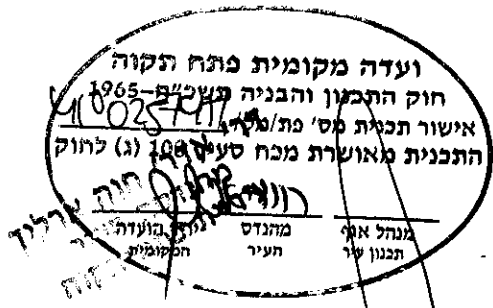
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית



אישורים



דברי הסבר לתכנית

תוספת שטחים לבניה והגדלת מספר יחידות דיור, חלוקת חלקה ויצירת שני מגרשים לבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	משמר הירדן 9
		מספר התכנית	410-0257451
1.2	שטח התכנית		1.124 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
 קואורדינטה X 190200
 קואורדינטה Y 666336

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	משמר הירדן	פתח תקוה

שכונה עין גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6404	מוסדר	חלק	170	177

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000 ✓
17/11/1974		2063	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2 /1210 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2 /1210 ✓
30/04/1992	2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 /14 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ במ/ 2000 /14 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אינה פודוליאק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אינה פודוליאק			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	18/01/2015	אלכס האוזר	ועדה מקומית	24/12/2015		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/11/2014	אינה פודוליאק	ועדה מקומית	10/11/2015	מנחה למעט קוי בנין, מספר יחידות דיור וקומות שיהיו מחייבים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/11/2014	אינה פודוליאק	ועדה מקומית	13/10/2015	גליון: 1	לא

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

בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלון לוי יזום ובניה בע"מ	פתח תקוה	קוגלמן תרזה	1	03-9302690		shofmanlaw@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלון לוי יזום ובניה בע"מ	פתח תקוה	קוגלמן תרזה	1	03-9302690		shofmanlaw@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה אליהו			כפר סבא	החי"ל	16	03-9302690	03-9342465	
בעלים	נטלי חלפון			פתח תקוה	רשיש חדוה	14	054-4234348	03-9342465	
בעלים	אלון עמרם לוי			פתח תקוה	קוגלמן תרזה	1	050-7808800	077-4423470	
בעלים	שירן לוי			פתח תקוה	קוגלמן תרזה	1	050-7808800	077-4423470	
בעלים	יוסף מטקוביץ			צורן קדימה	דפנה צורן	18	09-7678374	09-7662532	
בעלים	מרים פרומר			פתח תקוה	משמר הירדן	11	03-9307985	03-9301657	
בעלים	דוד פריזט			הוד השרון	העמק	6 א	03-9302690	03-9342465	
בעלים	ענבל רוחן			רעננה	עקיבא	18	050-9005527	03-9342465	
בעלים	רועי שחף			קרית אונו	אשכול לוי	72	03-9302690	03-9342465	
בעלים	רחמים ששון ספר			פתח תקוה	משמר הירדן	8	050-5339237	03-9342465	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
shofmanlaw@gmail.com		03-9302690	1	קוגלמן תרזה	פתח תקוה	אלון לוי יזום ובניה בע"מ			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mj@matcovitch.com	09-7662532	09-7678374	24	שרת משה	כפר סבא		80712	אינה פודוליאק	עורך ראשי	אדריכלית
hauser@012.net.il	03-5342231	03-5342120		(1)	גני תקוה		309	אלכס האזור	שמאי	שמאי מקרקעין
llmoded@zahav.net.il	077-4959820	03-9310021		(2)	פתח תקוה		832	לאוניד לייפמן	מודד	מודד

(1) כתובת: ת.ד. 3615.

(2) כתובת: ת.ד. 9312.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית פתח-תקוה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת תכנית להקמת בנין מגורים, הרחבת דרך, חלוקת חלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 20% משטח חלקה (200 מ"ר) לזכויות בניה ע"פ סעיף 62א(א)16 תיקון 101 לחוק תכנון והבניה.
2. קביעת קוי בנין 4 מ' לקו צדדי דרומי וצפוני לכל הבנין ע"פ סעיף 62א(א)4 תיקון 101 לחוק תכנון והבניה.
3. תוספת קומות: מ-4 קומות ע"ע +חדרים על הגג ל- 3 קומות ע"ע + 4 קומות חלקיות סה"כ 7 קומות לפי סעיף 62א(א)5 לחוק תכנון והבניה.
4. תוספת יח"ד: מ-12 יח"ד ל-20 יח"ד לשני מגרשים ביחד ע"פ סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון והבניה.
5. איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק תכנון והבניה.
6. קביעת גודל מגרש לפי סעיף 62א(א)7 לחוק תכנון והבניה.
7. תוספת שטחי שרות סה"כ 24 מ"ר לפי סעיף 62א(א)8 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.124			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12	+8	20	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,398	+200	1,598	תוספת 20% משטח חלקה לשטח עיקרי ע"י סעיף 62א(א) 16 תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2,1
מבנה להריסה	מגורים ג'	2,1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2,1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,000	88.97
שטח ציבורי פתוח	124	11.03
סה"כ	1,124	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,005.42	89.03
שטח ציבורי פתוח	123.84	10.97
סה"כ	1,129.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ע"י פת/2000
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ע"י פת/2000, זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב
	הנגישות לתא שטח 1, 2 מגורים עבור רכב והולכי רגל יהיו על פי הסימון בנספח בינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
																שדות	עיקרי
(5) 5	(4) 6	(3) 0	(2) 4	(1) 7	29	20	10	50	263.6	1318.35	519.35	799	500	1	מגורים ג'		
(5) 5	(4) 6	(3) 4	(2) 0	(1) 7	29	20	10	50	263.6	1318.35	519.35	799	500	2	מגורים ג'		
													124	3	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

חישוב שטח עיקרי: $1000 \times 110\% = 1100$ עיי פת/במ/ 2000 / 14

$75 \times 2 = 150$ עיי פת/במ/ 2000 / 14

$37 \times 4 = 148$ העברה מחדים על הגג

סה"כ: 1398

תוספת 20%: $200 + 1398 = 1598$ מ"ר, 799 מ"ר לכל מגרש

חישוב מסי יח"ד למצב קיים: 12 יח"ד לדונם

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג. לא תותר בנית חדרים על הגג, מעל הקבוע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות ע"ע + 4 קומות חלקיות סה"כ 7 קומות.

(2) צפוני.

(3) דרומי.

(4) מערבי.

(5) מזרחי.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו בכפוף להסכמת מהנדס העיר. תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות התקנות, בשטח של עד 14 מ"ר לכל דירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור, וזאת מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בסעיף 5. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבנין.
6.2	חניה
	מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן ממספר מקומות החניה הקבוע בנספח הבינוי. חניה תינתן בתחומי המגרש בלבד.
6.3	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.
6.4	בניה ירוקה
	כתנאי להוצאת היתר בנייה, על מבקש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
6.5	חלוקה / או רישום
	א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותורשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היום בהתאם להוראות סעיף 12)69 לחוק. ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.
6.6	חשמל
	חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6.8	הוראות פיתוח
	1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות

6.8	הוראות פיתוח
	<p>תומחים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית.</p> <p>2. משטח הגישה לחניה ירוצף באבנים משתלבות מהסוג המאפשר שתילה של דשא בין אבנים כך שרק 50% מהשטח מרוצף.</p> <p>3. גינון לא יפחת מ-15% משטח מגרש כולל סעיף 2.</p> <p>4. בחזית המגרש תינתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.0 מ', סוג הצמחייה איפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני רחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבניה עם אדריכל העיר וגנים ונוף.</p>
6.9	ניהול מי נגר
	<p>נגר עילי: תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p>
6.10	סטיה ניכרת
	<p>כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, תוספת קומות וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>טרם הוצאת היתרי בניה יבדק המבנה הנותר מבחינה קונסטרוקטיבית ויובטח המשך קיומו באופן בטוח וכן לא יגרמו נזקי איטום. במידה וכתוצאה מהבניה יוצרו בעיות איטום במבנה הנותר, היזם ישא בנטל הוצאות האיטום על חשבונו.</p>
6.12	תשתיות
	<p>העתקת תשתיות: ככל שקיימות תשתיות שונות הטעינות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תוכנית זאת יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאות היתר הבניה וביצעו.</p>
6.13	כתב שיפוי
	<p>יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פי"ת בגין הכנת תכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.</p>
6.14	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>
6.15	הריסות ופינויים
	<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.</p>
6.16	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <p>העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה ע"פי הנחיות פקד היערות.</p> <p>תנאי להיתר בניה - קבלת רישיון כריתת עצים. הרישיון יותנה בהתחייבות לנטיעת עצים חלופיים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

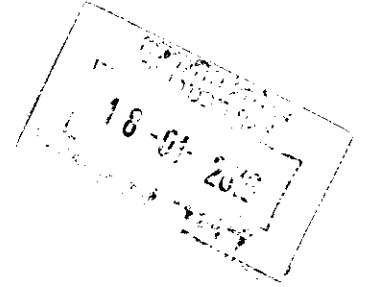
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: אלון לוי יזום ובניה בע"מ 514602580	שם: אלון לוי יזום ובניה בע"מ 514602580	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: אלון לוי יזום ובניה בע"מ ח.ג. 514602580
יזם	שם ומספר תאגיד: אלון לוי יזום ובניה בע"מ 514602580	שם: אלון לוי יזום ובניה בע"מ 514602580	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: אלון לוי יזום ובניה בע"מ ח.ג. 514602580
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: משה אליהו	שם ומספר תאגיד: משה אליהו	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: עמנואל שופמן, עו"ד מ.ר. 4983
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: נטלי חלפון	שם ומספר תאגיד: נטלי חלפון	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: עמנואל שופמן, עו"ד מ.ר. 4983
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אלון עמרם לוי	שם ומספר תאגיד: אלון עמרם לוי	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: עמנואל שופמן, עו"ד מ.ר. 4983
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שירן לוי	שם ומספר תאגיד: שירן לוי	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: עמנואל שופמן, עו"ד מ.ר. 4983
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: יוסף מטקוביץ	שם ומספר תאגיד: יוסף מטקוביץ	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: עמנואל שופמן, עו"ד מ.ר. 4983
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מרים פרומר	שם ומספר תאגיד: מרים פרומר	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דוד פריזט	שם ומספר תאגיד: דוד פריזט	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: עמנואל שופמן, עו"ד מ.ר. 4983
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ענבל רוחן	שם ומספר תאגיד: ענבל רוחן	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: עמנואל שופמן, עו"ד מ.ר. 4983
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רועי שחף	שם ומספר תאגיד: רועי שחף	סוג: בעלים	תאריך: 06.01.2016	חתימה: עמנואל שופמן, עו"ד מ.ר. 4983

<p>תאריך: 06.01.2016 חתימה: <i>[Signature]</i> עמ' אלקטרוני, עו"ד מ.ר. 4983</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: רחמים ששון ספר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: 06.01.2016 חתימה: <i>[Signature]</i> אלון לוי יזום ובניה בע"מ ת.ג. 514602580</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: אלון לוי יזום ובניה בע"מ 514602580</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה: <i>[Signature]</i> אילת קורן-אדריוכלית מ.ר. 112632</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אינה פודוליאק שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית¹

מספר התכנית: 410-0257451

(להלן - "התכנית")



אני החתום מטה שם אלכס האוזר ת.ז. 54956446 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם מועצת שמאי המקרקעין (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 309.
3. הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
טבלאות הקצאה ואיזון		

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

תאריך
17/1/18



שם העורך
אלכס האוזר

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח ת1: הצהרת מודד התכנית¹ תנאי סף להגשת תכנית

מספר התוכנית: 410-0257451

1. המדידה המקורית²

הריני מצהיר/ה בזאת כי:

1.1 מדידת המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, בתחום המדידה שבאחריותי כמסומן בתשריט³, נערכה על ידי ביום: 23.10.15 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף⁶.

1.2 רקע קדיסטר נקבע על ידי באופן הבא:

1.2.1 גבולות הגושים והחלקות נקלטו בשיטה הגרפית או מהבנק^{5,4}. למען הסדר ספק, גבולות אלו ישמשו את התכנית אך ורק לשלב תנאי הסף; בעת הגשת התכנית לקראת הפקדה, ישוחררו גבולות הגושים והחלקות בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף⁶.

1.2.2 בשטחים לא מוסדרים⁷, פרטי זכויות הקניין נלקחו ממקור אחר⁸.
פרט: _____

1.3 בנוסף, בקרקע רשומה ולא מוסדרת-

בחנתי את הנסחים שצורפו לתכנית והם תואמים את המידע הקדיסטרי שקבעתי ברקע התכנית, כפי שהצהרתי בסעיף 1.2.1⁹.

שם המודד/ת: סאול יעקוביץ מספר רשיון: 832
 מודד מסומן: לייפמן לאוניד תאריך: 04.01.16 חתימה: _____

2. עדכניות המדידה¹⁰

הריני מצהיר/ה בזאת כי המדידה המקורית כמוצהר לעיל, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 23.10.15 בהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף⁶.

שם המודד/ת: סאול יעקוביץ מספר רשיון: 832
 מודד מסומן: לייפמן לאוניד תאריך: 04.01.16 חתימה: _____

1 לניסוח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים, נוהל מבאיית, בכתובת <http://www.moin.gov.il>

2 סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.

3 בעת עדכון מדידה ע"י מודד אחר ימולאו בסעיף 1: תאריך ורמת המדידה המקורית ושם המודד שביצע אותה ללא חתימתו.

4 הכוונה לכל רקע המדידה המוצג במתווה. במקרה של ריבוי מודדים תסומן הפרדה בין תחומי המדידה ע"י המתווה.

5 שיטה גרפית - קליטה גרפית ממפות גוש רישום ותצ"ר. בנק"ל - בסיס הנתונים הקדיסטרי לאומי של המרכז למיפוי ישראל.

6 בתכנית הוראתית יוצהר רק על עריכת קדיסטר ברמה גרפית ולא תידרש חתימה ע"י התשריט.

7 תקנות המודדים והנחיות המנהל התקפות. הנחיות המנהל שנדרש לעבוד לפיהן: הנחייה 1/2013 - סיווג נקודות גבול, הנחייה 2/2013 - קביעת ערכי נקודות גבול והקלה בחלקות חצויות, הנחייה 4/2014 - הכנה, אישור ושימוש בת"ג והנחייה 6/2014 - שחזור גבולות של חלקות רשומות.

8 בקרקע רשומה ולא מוסדרת ובקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.

9 כאשר אין נתונים במפ"י (המודד המחוזי) על מודד התכנית לצרף את כל הנתונים שהצליח לאתר על מנת להוכיח זיקת/בעלות על הקרקע. במקרה זה - יש לצרף אישור של מפ"י כי אין נתונים ברשותו ולהעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

10 במקרה של קרקע רשומה ולא מוסדרת, בה לא ניתן להצהיר על האמור בסעיף 1.3,

יש להעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

11 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנועד עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדיסטרי.

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 410-0257421 שם התוכנית: משמר הירדן 9

אילת קוון-אדרוכלית
חתימה: מ.ו. 112632

עורך התוכנית: אינה פדוליאק תאריך: 03.11.2014

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

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	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	ל"ר	
סעיף 109 (ב)	ל"ר	

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

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

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

אילת קרן אדריכלית
חתימות: ר. 112632

תוכנית מספר: 410-0257451 שם התוכנית: משמר הרדן 9

עורך התוכנית: אינה מדוליאק תאריך: 03.11.2014

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

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	V	אם כן, פרט : נספח בינוי.		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	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		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי	
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
V		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות			
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?			חומרי חפירה ומילוי (5)
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)	
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות	
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?			
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

אילת קרן אדריכלית
מ.ג. 112632
חתימה:

שם התוכנית: משמר הירדן 9

תוכנית מספר: 410-0257451

תאריך: 03.11.2014

עורך התוכנית: אינה פודוליאק

קידמי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-	ציד-י-	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מערבי 5 מ'	דרומי 4 מ'	צפוני 4 מ'	מזרחי - 5 מ'	1	קרקע+4חדרים על הגג	19	12	12	45	230	סה"כ שטחי בניה 2306.7 ללא מרתף	80%	-	65% משטח היקרי 908.7 מ"ר	1398	1000	1	מגורים ב

חישוב שטח עיקרי: $1398 = 2 \times 75 + 4 \times 37 + 110\% \times 1000$ מ"ר ע"י פת/במ/ 14 / 2000

חישוב מספר יח"ד: 12 יח"ד / ד ע"י פת/במ/ 14 / 2000



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח ג: הצהרת עורך התכנית¹

אני החתום מטה_ אינה פודוליאק _ (שם), מספר זהות 311644652, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 410-0257451 ששמה_ משמר הירדן 9 _ (להלן – "התכנית").
2. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים כמפורט בסעיף 1.8.4 בהוראות התכנית.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית שנערכו על ידי.
4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. לפי מיטב ידיעתי המקצועית, תכנית זו עוסקת/אינה עוסקת בהכשרה של עבירות בניה(בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) [הקף בעיגול].
7. תוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: _____ שם עורך התכנית: אינה פודוליאק

חתימה: _____

אילת קוואדריכלית
מ.ר. 112632

¹לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>