

שד/111/69/1

משרד הפנים
מחוז מרכז

20. 08. 2014

עמוד השער של הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

11-03-2015

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שה/111/69/1

רחוב המצפה - דירות גג

אני תומך
25-06-2014

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

[Empty box for signature or stamp]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שחמ
 תכנית מתאר/מפורטת מס' שה/111/69/1
 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 20140606
 מיום 22/7/2014 החליטה להמליץ על
 אישורה בפני הועדה המחוזית.

 מהנדס הועדה

 י"ר הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 1/111/69/1 (108) 6.7.14
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 17. 09. 2014
 תאריך
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו נועדה להוסיף שטחים עיקריים לסגירה חלקית של המרפסות בדירות הגג ברחוב המצפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' שה/111/69

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רחוב המצפה דירות גג.	שם התוכנית	1.1
27,163 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
	מהדורות	1.3
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	
1	מספר מהדורה	
10/6/2014	תאריך עיכון	
	סוג התוכנית	1.4
• תוכנית מפורטת	סוג איחוד וחלוקה	
• ללא איחוד וחלוקה.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• לא	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
• ועדה מתוזזת	היתרים או הרשאות	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שהם
- קואורדינטה X 195125
קואורדינטה Y 656750
- 1.5.2 תיאור מקום שהם רחוב המצפה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית שהם.
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שהם שכונה חמניות רחוב המצפה מספרי בתים 2,4,6,8,10,12,14,20,22,24,26,28,30,32,34

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6849	• רשום	• חלק מהגוש	18-24	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מק/שח/111/69	שינוי	הוראות התכניות יחולו בתחום תכנית זו, למעט אותם עניינים שתכנית זו משנה.	4550	31/7/1997
גז/במ/9/69			3931	17/10/1991
גז/במ/10/69			4211	30/4/1994
שח/מק/11/69			4550	31/7/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	אבי מאיר אדריכלים	10/6/2014	ל"ר	18	ל"ר	• מתייב	הוראות התוכנית
	ועדה מתוזזת	אבי מאיר אדריכלים	10/6/2014	1	ל"ר	1:1,250	• מתייב	תשריט התוכנית
	ועדה מתוזזת	אבי מאיר אדריכלים	10/6/2014	1	ל"ר	1:100	• מנתח	נספח בנין

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

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
תכנית ראשית	תכנית מסי מק/שה/111/69

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**

תוספת שטחים עיקריים עבור 30 דירות ב- 15 בניינים בתאי שטח 501-502.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 630 מ"ר (כ-21 מ"ר לכל דירה) עפ"י הפרוט הנ"ל:
 - בתא שטח 501 ל- 4 דירות הגג- בקומה 6 מתוך 6- (2 בניינים)
 - בתא שטח 502 ל- 4 דירות הגג- בקומה 6 מתוך 6- (2 בניינים)
 - בתא שטח 503 ל- 4 דירות- בקומה 6 מתוך 7- (2 בניינים)
 - בתא שטח 504 ל- 4 דירות- בקומה 6 מתוך 7- (2 בניינים)
 - בתא שטח 505 ל- 6 דירות הגג- בקומה 5 מתוך 5- (3 בניינים)
 - בתא שטח 506 ל- 4 דירות הגג- בקומה 5 מתוך 5- (2 בניינים)
 - בתא שטח 507 ל- 4 דירות הגג- בקומה 5 מתוך 5- (2 בניינים)

2. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			0	27.163	שטח התוכנית – דונם
	298		0	298	מגורים ב' – מספר יח"ד
1,371 מ"ר ו- 14 יחיד נויידו עפ"י היתרים קיימים ממגרשים שונים בתחום ת.ב.ע.מק/שה/111/69 (עפ"י המותר בת.ב.ע.מק/שה/111/69).	31,281		630	30,651	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		505-507	מגורים ב'
		501-504	מגורים ג'

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 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים בבניה רוויה.

4.1.2 הוראות

- תותר זכות מעבר להולכי רגל ומערכות תשתית בתחום מגרשי המגורים, זכות המעבר תרשם בספרי האחווה בלשכת רשום המקרקעין טרם קבלת תעודת גמר לבנינים.
- תותר בנית מספר מבנים במגרש.
- תותר בנית מרתף למטרות שרות בלבד בתחום הקומה מעליו.
- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי שירות מתחת ומעל מפלס הכניסה ולהיפך.

4.2 מגורים ג'**4.2.1 שימושים**

א. מגורים בבניה רוויה.

4.2.2 הוראות

- תותר זכות מעבר להולכי רגל ומערכות תשתית בתחום מגרשי המגורים, זכות המעבר תרשם בספרי האחווה בלשכת רשום המקרקעין טרם קבלת תעודת גמר לבנינים.
- תותר בנית מספר מבנים במגרש.
- תותר בנית מרתף למטרות שרות בלבד בתחום הקומה מעליו.
- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי שירות מתחת ומעל מפלס הכניסה ולהיפך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)	קווי בנין	קדמי	מותחם לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	אפופות (יח"ר/ליונים נטו)	מספר יח"ר	תכנית (%) משטח תא השטח	אזורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מוצע (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
											שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה				
3.5	3	3	5	1	8	10.23	10.4	40	50%	218	8,345	1,704	0	2,362	4,279	3,826	501	מגורים
3.5	3	3	5	1	8	10.23	11.2	40	50%	213	8,369	1,678	0	2,412	4,279	3,927	502	מגורים
3.5	3	3	5	1	8	10.25	12.7	46	50%	242	8,407	1,637	0	1,861	4,909	3,474	503	מגורים
3.5	3	3	5	1	8	10.25	12.4	46	50%	238	8,455	1,687	0	1,859	4,909	3,548	504	מגורים
3.5	3	3	5	1	7	10.21	9.4	54	50%	198	10,123	2,334	0	2,256	5,533	5,105	505	מגורים
3.5	3	3	5	1	7	10.21	8.5	36	50%	180	6,762	1,573	0	1,503	3,686	3,762	506	מגורים
3.5	3	3	5	1	7	10.21	9.1	36	50%	191	6,725	1,536	0	1,503	3,686	3,521	507	מגורים

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (עפ"י ת.ב.ע. מק/ש"ר/111/69)

אזורי	קווי בנין (מטר)	קווי בנין	קדמי	מותחם לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ר	מספר יח"ר	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד				
									שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה						
3.5	3	3	5	1	8	10.23	10.4	40	50%	218	8,345	1,704	0	2,362	4,279	3,826	501	מגורים
3.5	3	3	5	1	8	10.23	11.2	44	50%	213	8,369	1,678	0	2,412	4,279	3,927	502	מגורים
3.5	3	3	5	1	8	10.25	12.7	44	50%	242	8,407	1,637	0	1,861	4,909	3,474	503	מגורים
3.5	3	3	5	1	8	10.25	12.4	44	50%	238	8,455	1,687	0	1,859	4,909	3,548	504	מגורים
3.5	3	3	5	1	7	10.21	9.4	48	50%	198	10,123	2,334	0	2,256	5,533	5,105	505	מגורים
3.5	3	3	5	1	7	10.21	8.5	32	50%	180	6,762	1,573	0	1,503	3,686	3,762	506	מגורים
3.5	3	3	5	1	7	10.21	9.1	32	50%	191	6,725	1,536	0	1,503	3,686	3,360	507	מגורים

תעודת: (1) מ"ר לליז"ד- עפ"י ת.ב.ע. מק/ש"ר/111/69.
 (2) מ"ר לליז"ד- עפ"י ת.ב.ע. מק/ש"ר/111/69.

5.3 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (עפ"י היתרי בניה תקופים)

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יחיד	סה"כ שטח בניה	שטח בניה (מ"ר)			מס' תח' שטח	יער	
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מותח' לפניסה לקובעת	מוע' לפניסה לקובעת			מותח' לפניסה הקובעת	שירות	עיקרי			מוע' לפניסה הקובעת
על פי התכנית הראשית (מק/שח/111/69)				1	6	40	8,260	1,704	0	2,362	4,195	501	מגורים ג
				1	6	40	8,285	1,678	0	2,412	4,195	502	
				1	7	46	8,323	1,637	0	1,861	4,825	503	
				1	6	46	8,372	1,687	0	1,859	4,825	504	
				1	6	54	9,997	2,334	0	2,256	5,407	505	
				1	6	36	6,678	1,573	0	1,503	3,602	506	
				1	6	36	6,642	1,536	0	1,503	3,602	507	

6. הוראות נוספות**6.2 עיצוב אדריכלי**

- 6.2.1 לא תותר סגירת המרפסת מעבר לקיר החזית הצדדית הקיים ומעבר לקו חזית הסלון הקיים. לא יותרו שינויים בחזיתות הבנין מלבד סגירת הפתחים הקיימים בחזית בתריס/חלון.
- 6.2.2 חומרי הגמר, כולל גג המבנה, יותאמו לחומרי הגמר של הבנין, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3 היטל השבחה

- 6.3.1 היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - כ-15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22-6-14	סורד-דין (עשה אביב) 52520 03-5755108:פקס	עמית בן צבי זיבוטניטסק רמת-גן טל: 03-5755106		עוויד עמית בן-צבי בשם הדיירים (עפ"י יפויי כח מצ"ב)	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
11.6.14	אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים		001530823	אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים	עורך התוכנית

8.2 אישורים

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

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

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

שימו לב!

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 בנותל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹¹		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז 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 ארכיטקטורית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדיקה התוכנית בדיוק 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המתוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		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 (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

¹¹ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנות 2 או 3 (נתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	√	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת	√	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	√	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה		
		אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
	סימון מרחב ותכנון, גבול שיפוט	√		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסת רישום מקורדי 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' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבי מאיר (שם), מס' תעודת זהות 001530823, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' שה/111/69 ששמה: רח' המצפה-דירות גג (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 17606.
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.

מאיר
 אדריכלות ותכנון ערים
 מאיר-אדריכל
 תל-אביב
 03-6985318

חתימת המצהיר

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 שה/111/69/1

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

MD 7884

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 27.4.13 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).

מדבא מדידות והנדסה בע"מ
אריה פישמן, מודד מוסמך (368)
ת"ד 3 תל אביב, טל: 05-6485090

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני 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.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד