
מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
עיון / אישור השר - מחוז מרכז
רשימה מספר 2018040
תאריך הרשימה: יום שני, כ"ג טבת תשעט, 31/12/2018

תוכנית - 0603357-401: תוספת זכויות בגוש 8924 חלקה 5, רשפון . 1

ישוב: רשפון
עיון לפי סעיף 109
החלטה
לא טעון אישור:
בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה ליו"ר הועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו:
התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית, ואינה טעונה את אישור השר.
יחד עם זה, לתשומת לב הועדה המקומית, להלן הערות טכניות:
1. סעיף 1.4 – תכנית המכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן. יש לתקן
2. סעיף 1.4 – לפרט את הסעיף בחוק.
3. סעיף 1.5 – יש למלא פרטים בתיאור המקום או לחילופין להשלים כתובת בסעיף 1.5.4.
4. סעיף 1.6 – אין לקבוע יחס שינוי לתכנית.
5. סעיף 1.8.3 – אין לכתוב בעלים פרטיים, רק קרקע בבעלות מדינה.
6. סעיף 2.2 – אין לרשום נתונים כמותיים.
7. סעיף 4 – אין להפנות לתכניות מאושרות.
8. סעיף 4 - אין לקבוע זכויות בניה בפרק זה.
אנא בדיקתכם וטיפולכם לפני העברת התכנית לשלב מתן תוקף.

תוכנית - 0597153-405: כס/מק/217/ב - רח' הכרמל 86 כפר סבא . 2

ישוב: כפר סבא
עיון לפי סעיף 109
החלטה
לא טעון אישור:
בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה לממונה על המחוז, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו:
התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית, ואינה טעונה את אישור הממונה על המחוז.
יחד עם זה, תשומת לב הועדה המקומית להערות הבאות:
1. סעיף 1.4 – התכנית כולל הוראות של תכנית מפורטת: יש לתקן ולכתוב:
2. סעיף 1.8.3 – אין לכתוב בעלים פרטיים.
3. סעיף 2.2 – אין לרשום נתונים כמותיים
4. סעיף 4 – אין לקבוע זכויות בניה בפרק זה
אנא בדיקתכם וטיפולכם לפני העברת התכנית למתן תוקף.

תוכנית - 0481895-407: נס/מק/8/119 רח' האלופים . 3

ישוב: נס ציונה

עיון לפי סעיף 109

החלטה:

לא טעון אישור:

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965,
5, שהוצאה ליו"ר הוועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ונקבעה כלא טעונה אישור.
תשומת לב הוועדה המקומית להערות שלהלן:

1. בהתאם לתכנית הבינוי ונספח התנועה, נראה כי הבינוי המוצע בתכנית הפיתוח חורג מקו
הבניין.

2. הוראות התכנית לא ברורות. ככל ומטרת התכנית העיקרית הינה הקמת אולם אירועים, יש
לציין זאת.

3. סעיף 4 בהוראות התכנית חסר. ניתן לפרט בסעיף זה הוראות בינוי רלוונטיות.

4. התכנית המוצעת קובעת את החניה המתוכננת על עצים המיועדים לעקירה.
ניתן לשקול שילוב העצים הקיימים בשטח לטובת פיתוח החנייה, ללא עקירת כל העצים.

תוכנית - 0434753-407: נס/מק/125/א/3-רחוב האירוסים פינת המאה ואחת . 4

עיון לפי סעיף 109

החלטה:

לא טעון אישור

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, שהוצאה
ליו"ר הוועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ונקבעה כלא טעונה אישור.

תשומת לב הוועדה המקומית להערות שלהלן:

1. סעיף 1.8.3 – אין לרשום בעלות של בעלים פרטיים ורשויות מקומיות בסעיף זה. במידה
ובתכנית ישנה קרקע בבעלות רמ"י, רשות הפיתוח, קק"ל וכד' – יש לציין זאת בהערה
כללית: "התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה".

תוכנית - 0463745-410: פת/מק/1268/109 - רח' גיסין . 5

ישוב: פת תקוה

עיון לפי סעיף 109

החלטה:

טעון אישור

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965,
שהוצאה ליו"ר הוועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ונמצא כי התכנית טעונה את
אישור השר, מהסיבה שהתכנית חורגת מסמכות הוועדה המקומית מאחר ומציעה תוספת
זכויות בניה בהיקף העולה על 500 מ"ר, המהווים את תקרת תוספת הבינוי המתאפשרת
בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התו"ב.

תוכנית - 0630806-413: טשרניחובסקי 5 - רצ/מק/55/11/1 . 6

ישוב: ראשון לציון

עיון לפי סעיף 109

החלטה:

טעון אישור

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, שהוצאה
ליו"ר הוועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ונקבעה כטעונה אישור.

להלן הנימוקים לכך:

התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור העולה על 20% משטח המגרש ועל
כן אינה עומדת בסעיף 62א(א)(16)(א)(1) - גודל המגרש הוא 463 מ"ר ובהתאם לתכנית

המאושרת שטחי הבניה המותרים 137.5%, כלומר 637 מ"ר. התכנית מבקשת להגדיל את שטחי הבניה ב-163 מ"ר (ל-800 מ"ר שטח עיקרי), המהווים כ-35% משטח המגרש. יש להדגיש כי חישוב תוספת שטחי הבניה נעשה ביחס למותר על פי התכנית המאושרת שאישרה הועדה המחוזית ולא ביחס לשטחי הבניה שניתנו בהיתר. תשומת לב הועדה המקומית: על פי סעיף 6.1 קווי הבניין המופיעים בתשריט חלים על בניה קיימת ועל כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו. יש לרשום בהערה לטבלה 5 מהם קווי הבניין החלים על בניה עתידית.

תוכנית - 416-0610857: רע/מק/1016. 7

ישוב: רעננה
עיון לפי סעיף 109
החלטה:
לא טעון אישור
בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה ליו"ר הועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו:
התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית, ואינה טעונה את אישור יו"ר הועדה המחוזית. לתשומת לבכם, יש לסמן זיקת הנאה בשטח המגורים, כפי שסומן במצב המאושר. אנא בדיקתכם וטיפולכם לפני העברת התכנית למתן תוקף.

תוכנית - 418-0553362: תוספת זכויות בניה ויחיד ברחוב שבזי 59

רנ/מק/. 810/יב
ישוב: ראש העין
עיון לפי סעיף 109
החלטה:
לא טעון אישור
בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה ליו"ר הועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו:
1. התכנית שבנידון מוסיפה יחיד, מוסיפה קומות, קובעת קווי בניין ומוסיפה שטחים עיקריים ושטחי שרות.
2. התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית, ואינה טעונה את אישור יו"ר הועדה המחוזית. לתשומת לב הועדה המקומית, בעותק למתן תוקף יש לתקן לפי ההנחיות הבאות:
1. כחלק מנהלי מבא"ת התכנית שבנידון תחליף את התכניות הקודמות שחלובשטח זה ומכאן שבתכנית הנוכחית יכללו כל ההוראות הרלוונטיות ובסעיף 1.6 יתוקן היחס בין התכניות מ"שינוי" ל"החלפה".
2. בהוראות התכנית אין להפנות כלל לתכניות אחרות.
3. ס' 1.8.3 – במידה והתכנית אינה כוללת בתחומה שטחים בבעלות מדינה יימחק כל האמור בסעיף זה.
4. בכלל הוראות התכנית אין לציין נתונים כמותיים ו/או הוראות שמקומם בטבלת הזכויות כגון: יחיד, זכויות, קווי בניין וכד'. את כלל ההערות והנתונים יש לכתוב בטבלת הזכויות עצמה או כהערה לטבלת הזכויות.
5. נספח חניה ונספח בינוי יופרדו מהוראות התכנית.

תוכנית - 418-0587998: הסדרת זכויות לאורך רחוב יהושוע בן נון במגרשים . 9

שבהם בוצעה הפקעה

ישוב: ראש העין

עיון לפי סעיף 109

החלטה:

טעון אישור

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה ליו"ר הועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו:

התכנית מוסיפה יחידות דיור, זכויות בניה ומשנה קווי בניין. בבדיקת התכנית עולה כי הקו הכחול של התכנית חל רק על חלקי מגרשים ביעוד מגורים לפי תכנית מאושרת. לא ברור מדוע תוספת הזכויות חלה רק על חלקי מגרש.

מנימוקים אלה החליטה יו"ר הועדה המחוזית לקבוע את התכנית כטעונה אישורה.

במידה ויובהר הרקע הסטטוטורי המתאים, ניתן יהיה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. כמות יח"ד המוצעת בכל מגרש תיכתב בטבלת הזכויות.
2. יש להתייחס למבנים קיימים החורגים מתחומי המגרשים.
3. ס. 1.6 יש להמיר את יחס התכנית מ"שינוי" ל"החלפה".
4. ס. 1.8.3 אין לציין בעלים פרטיים בסעיף זה.
5. ס. 2.2 אין לציין נתונים כמותיים בסעיף זה.
6. ס. 4 יש למחוק את כל הסעיפים המתייחסים לזכויות. כלל הנתונים וההערות הרלוונטיות יכתבו תחת טבלת הזכויות.
7. ס. 5 יש לציין את שטחי השירות בטבלת הזכויות ולא כהערה.
8. ס. 5 הערה 2 - יש למחוק את האמור בהערה זו. אין להוסיף זכויות מעבר למאושר בתכנית זאת.

תוכנית - 420-0610329: מד/מק/15/21 אחו"ח ללא הסכמה מגרשים 64,63 א 265 . 10

באזור התעסוקה

ישוב: מודיעין-מכבים-רעות

עיון לפי סעיף 109

החלטה:

לא טעון אישור

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה ליו"ר הועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו:

1. התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית, ואינה טעונה את אישור יו"ר הועדה המחוזית. בעותק למתן תוקף יש לתקן לפי ההנחיות הבאות:

בהתאם לנוהל מבא"ת יש לתקן בסעיף 1.6 את יחס התכנית לתכניות מאושרות מ"שינוי" ל"החלפה". יש לציין בהוראות התכנית הנוכחית את כל ההוראות הרלוונטיות הכתובות בתכניות המאושרות אותן תחליף תכנית זאת, שכן מעתה זו התכנית היחידה שתחול במגרשים נשוא הבקשה.

ס' 1.8.3 - יש למחוק את הטבלה המצורפת ולציין בהערה כי "התכנית כוללת בתחומה קרקעות בבעלות מדינה".

טבלת הזכויות – בהתאם לנוהל מבא"ת אין לציין נתונים כמותיים באחוזים אלא במ"ר בלבד.

אנא בדיקתכם וטיפולכם לפני העברת התכנית למתן תוקף.

תוכנית - 424-0548651: פנחס עידן - מושב אחיסמך . 11

ישוב: אחיסמך
עיון לפי סעיף 109
החלטה:
לא טעון אישור

תוכנית - 456-0583732: בר/מק/147/5-1-שינוי קווי בנין בנחלה מס' 1039 . 12

במושב בית עובד

ישוב: בית עובד
עיון לפי סעיף 109
החלטה:
לא טעון אישור

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה לממונה על המחוז, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו:
התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית, ואינה טעונה את אישור הממונה על המחוז.
יחד עם זה, לתשומת לב הועדה המקומית:
1. סעיף 1.6 היחס של התכנית כלפי תכניות בר/ 147 ו- בר/ 147 / 5 הוא שינוי ולא כפיפות.
התכנית משנה בתחומה חלק מהוראות התכניות הללו
2. סעיף 1.8.3 במקום טבלה צריכה להופיע הערה * התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה
3. סעיף 5 יש להוסיף כהערה לטבלה * זכויות לפל"ח לפי תכנית בר/ 2020
4. סעיף 5 בהערה לטבלה מופיעות זכויות למבנים חקלאיים עד 30%. אולם
בתכנית בר/ 147 לא מצוין שטח הבניה המותר. יש להסיר את המספר (30%)
(להותיר כי הבניה תהיה בהתאם למגבלות המפורטות בתכנית בר/ 147.
אנא בדיקתכם וטיפולכם לפני העברת התכנית למתן תוקף.

תוכנית - 457-0467423: תל מונד, 7799/94, בית חיון,

הצ/מק/5/1/30 . 13 א

ישוב: תל מונד
עיון לפי סעיף 109
מטרת הדיון:
החלטה:
לא טעון אישור

תוכנית - 457-0315085: הצ/מק/5-313/1, תל מונד,

תוספת יח"ד גו"ח, 7800 / 14-21, 20

ישוב: תל מונד

עיון לפי סעיף 109

החלטה:

לא טעון אישור

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה

לממונה על המחוז, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו:

1. התכנית גובלת בכביש 553 שהינו דרך אזורית ע"פ תמא/ 3. קו הבניין המאושר היום הינו 40 מ'. התכנית מבקשת להקטין את קו הבניין ב 2 מ' נוספים ל 38 מ'. בסמכות הועדה המקומית לאשר קו בניין עד 40 מ' (50% מקו הבניין המקסימלי שהינו 80 מ' לדרך אזורית) לפיכך, יש לקבל את אישור הולק"ו.

2. לצורך הדיון בולק"ו יש להציג את ציר דרך 553, ואת קו הבניין המבוקש.

3. התכנית שובצה לדיון בולק"ו בתאריך 22.1.19

לאור כך, שנקבע מועד לצורך דיון בהקלה מקו בניין התכנית אינה טעונה אישור השר.

יחד עם זאת, תשומת לב הועדה המקומית לנושאים הבאים:

1. בסעיף 2.2.3, וסעיף 6.9 - יש למחוק " בכפוף להפחתת שטחים שאושרו בהקלה" ככל שניתנה הקלה יש לציין ולכלול בתכנית רק את הייתה האפשרות

2. נספח הבינוי לא מציג את הבינוי בהתאם לקוי הבניין הכתובים בטבלה 5 – למשל בתא

שטח 1 קו בניין אחורי הוא 0, בנספח הבינוי מוצג קו בניין אחורי 3.5 מ, בהערה 10

המתייחסת לקו בניין זה יש אפשרות לקובניין 0 או 5 לכיוון מגרש מגורים בתכנית זו או לטיפול נופי. תא שטח 1 לא גובל בטיפול נופי. גובל רק במגורים בתא שטח 3, משמע לפי הניסוח בהערה רק האופציה של 5 מ' רלוונטית.

3. יש לתקן הערות 8,9 כך שבמקום מגרשי המגורים יכתב מבני מגורים, ובמקום בתכנית זו יש לרשום את מס' תא השטח אליו מתייחסים.

4. הערה 11- למה לאפשר לחזית תא שטח 1 קו בניין 0? נראה לי שיש בלבול לאור כך שבבינוי מס' תאי השטח התחלפו.

5. הערה 19 לתקן המודגש - " 0 לכיוון מבני המגורים האחרים בתחום התכנית, או מינימום... מ' בן שני מבנים.

6. הערה 21 מה הכוונה " הדרך והדרך הציבורית ככל שגייע לתחום" ? על איזה דרך מדובר- תא שטח 3 בחלקו הדרומי לא גובל בדרך. כמו כן לא ברור מה המרחק בן שני המבנים המערביים בתא שטח זה.

7. מניחה שהכוונה היתה לקבוע קוי בניין ביחס ליעודי הקרקע מחוץ לגב

תוכנית - 457-0559906: בית בן צור רחוב השקד תל מונד 7800-277

הצ/מק. 320 / 1 / 5 / 15

ישוב: תל מונד

עיון לפי סעיף 109

החלטה:

לא טעון אישור

תוכנית - 457-0548420: משפחת גרין דליה ודב: הצ/מק/1-1/ 522 . 16

ישוב: אבן יהודה

עיון לפי סעיף 109

החלטה:

לא טעון אישור

תוכנית - 457-0444745: משפ' סינאני תוספת יח"ד, קדימה. הצ/מק/4-1/435 . 17

ישוב: צורן קדימה

עיון לפי סעיף 109

החלטה :

לא טעון אישור

תוכנית - 457-0576785: הצ/מק/4-1/275/א חדר שנאים רחוב רוטשילד קדימה- צורן

18 .

ישוב: צורן קדימה

עיון לפי סעיף 109

החלטה :

לא טעון אישור

תוכנית - 460-0585554: הצרחת שטחים מתחם מכבי גדרה . 19

ישוב: גדרה

עיון לפי סעיף 109

החלטה :

טעון אישור

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה ליו"ר הועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו :
התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא רצף קרקעי בין שלושת המתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה. בהעדר רצף קרקעי והעדר קשר תכנוני ישיר בין המתחמים התכנית אינה מתאימה לתכנית איחוד וחלוקה. משכך מדובר בתכנית לשינוי יעוד שאינה בסמכות מקומית. ניתן לבחון אפשרות לקידום במחוז כתכנית לשינוי יעוד לאחר שיוצגו כל ההיבטים הקנייניים הנדרשים.
מנימוקים אלה החליטה יו"ר הועדה המחוזית לקבוע את התכנית כטעונה אישור.