

אגף הנדסה

הנחיות וטפסים למסירת בקשה והודעה בדבר חלוקת זכויות בניה שטרם חולקו.

בבקשה לשינוי תכנית בינוי להשלמת חלוקת זכויות בניה שטרם חולקו, יש להגיש המסמכים המצורפים מטה ולהציגם בפני הועדה לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:

א. תכנית הכוללת את פרטי המגרש: מס' מגרש, גוש/ חלקה, כתובת לרבות ציון שכונה.

תשריט המגרש כולל גבולות חלוקה על פי תכנית בינוי המאושרת ו-3 טבלאות כמפורט:

- טבלת מצב חלוקת זכויות בתכנית הבינוי המאושרת

- טבלת זכויות מותרות עפ"י תב"ע

- טבלת חלוקת יתרת זכויות במגרש בין תתי החלקות מוצעת.

ב. הנחיות להודעה בדבר מסירת הודעות לבעלי זכות בנכס בגין שינוי תכנית בינוי

- עליך למסור הודעה המפרטת את מהות הבקשה במקום בולט בחזית הבניין או הקרקע שעליה חלה הבקשה. יש לציין על גבי ההודעה את תאריך תליית ההודעה. ההודעה תועבר במסירה אישית לנציג הבית המשותף בכל אחד מהבניינים בתחום המגרש או לכל בעלי הזכות בנכס במגרש.
- ההודעה תוצב במשך תקופה של 15 ימים (יש לציין על גבי ההודעה את תאריך הצבת ההודעה).

ראה טפסים מצורפים בהמשך:

- א. הצהרת מבקש ההיתר בדבר מסירת הודעה על הגשת בקשה לתכנית שינוי בינוי בקנ"מ 250:1
- ב. טופס החתמת נציגות

בעת פתיחת הבקשה לשינוי בינוי יש לצרף בנוסף למפורט מעלה את המסמכים הבאים בצרופות:

1. עותק מנוסח ההודעה שנמסרה לנציגי הבית המשותף
2. צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה.
3. הצהרת המבקש בדבר מסירת ההודעה ותלייתה בכניסה לכל הבניינים בתחום המגרש.
4. טופס החתמת נציגות או הוכחת מסירה לבעלי הזכות בנכס.

(דוגמא לנוסח הודעה ונספח חלוקה לתליה בחזית הבניינים)

הודעה בדבר הגשת בקשה לחלוקת זכויות בניה שטרם חולקו בשינוי תכנית הבינוי המקורית

שמספרה: _____

א.ג.ג

נמסרת בזאת הודעה כי בכוונתנו להגיש לוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין בקשה לעדכון תכנית בינוי כדלקמן:

פרטי הבקשה:

מגרש מס' _____ על פי תכנית בניין עיר מס' _____
במגרש אושרה בעבר תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ולפיה חולק המגרש כמפורט בנספח 1

חלוקת זכויות ע"פ תכנית הבינוי המאושרת (נספח *1)

*יש לצרף צילום הטבלה כפי שמופיעה בתכנית בינוי ופיתוח המאושרת.

על פי בדיקתנו בפועל, במגרש מס' _____ נוצלו _____ מ"ר שטח עיקרי
ו _____ מ"ר שטח שרות.

שטח שנותר לניצול לא קיבל ביטוי בתכנית בינוי ופיתוח במוזכרת לעיל ובכך מובאת לעיונכם הצעתנו להשלמת חלוקת זכויות הנ"ל בין החלקות כמפורט בטבלה

להלן הצעתנו להשלמת חלוקת זכויות בנייה:

סך השטח המותר בתב"ע	שטח בניה מוצע להשלמת חלוקה				שטח בנייה מאושר בתכנית בינוי				מס' חלקה לפי תכנית בינוי + כתובת
	מתחת לפני הקרקע		מעל פני הקרקע		מתחת לפני הקרקע		מעל פני הקרקע		
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	

ניתן להגיש התנגדות לשינוי תכנית הבינוי מנומקת בכתב תוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר הגשתה למשרדי הוועדה המקומית ברחוב דם המכבים 37, מודיעין מכבים רעות או לפקס מס' 08-9721841.

על החתום:

מבקש _____ חתימה _____

ת.ז. _____ תאריך _____

הערה: סמכות לאשר או לדחות את הבקשה לשינוי בינוי נתונה בידי הוועדה המקומית, ואין במסירת הודעה זו, בכדי להוות אישורה או המלצתה על אישור הבקשה

תאריך: _____

תאריך:

לכבוד מח' רישוי
אגף הנדסה
עיריית מודיעין מכבים רעות

הנדון: הצהרת המבקש בדבר מסירת הודעה על הגשת בקשה לתכנית שינוי בינוי בקנ"מ 1:250:

פרטי הבקשה:

מגרש מס' _____ גוש _____ חלקה _____ עפ"י תכנית בנין עיר מס' _____
במגרש אושרה בעבר תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 ולפיה חולק המגרש.

1. הריני לאשר כי הודעה בדבר הגשת בקשה לתכנית שינוי בינוי, נמסרה לנציגי ועדי הבתים בכתובות הבאות:

_____ בתאריך: _____
_____ בתאריך: _____
_____ בתאריך: _____
_____ בתאריך: _____

2. הריני לאשר כי תליתי את נוסח ההודעה בחזית כל המבנים במגרש בין התאריכים: _____ למשך 15 יום.

3. **ידוע לי** כי אני אחראי בלעדי לתוכנה של ההודעה שנשלחה בדואר והתאמתו לבקשה להיתר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
ידוע לי כי הסמכות לאשר או לדחות את הבקשה לתכנית שינוי בינוי נתונה בידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, ואין במסירת הודעה זו בכדי להוות אישור או המלצה על אישור הבקשה להיתר.

על החתום:

מבקש הבקשה _____ חתימה
ת.ז. _____ תאריך

אני החתום מטה _____ מאשר בזה כי ביום _____ / _____ / _____ התייצב בפני 'ה הגב' _____ שהזדהה/תה לשביעות רצוני על ידי _____ / המוכר לי אישית) מחק הטעון מחיקה) ולאחר שהזהרתיו ה/ כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי ה/ לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה, כן חתם ה/ מרצונו החופשי על התצהיר דלעיל

חותמת וחתימת עורך דין

מתחם:	מגרש:
גוש	חלקה

הנדון: החתמת נציגות בית משותף להסכמה על חלוקת זכויות בניה שטרם נוצלו - אישור תכנית שינוי בינוי

פרטי המבקש:

שם:	מען:	מס' זהות:
-----	------	-----------

מהות בקשה: _____.

להלן חתימות נציגי הבית המשותף :

אני/אנו הח"מ _____, ו, _____, אשר מכהן/נים כנציגות הבית המשותף במגרש הנזכר לעיל, וזאת עפ"י

החלטת האסיפה הכללית של דיירי הבית המשותף אשר בחרה בנו כנציגות הבית המשותף. מצהיר/ים כנציגות הבית המשותף האמור כי ראינו הודעה בדבר הגשת בקשה לחלוקת זכויות בניה שטרם חולקו / תכנית שינוי בינוי בקנ"מ 250:1, אשר הוצגה בחזית הבניין בתאריך _____, ואין לנציגות הבית המשותף התנגדות לביצועם.

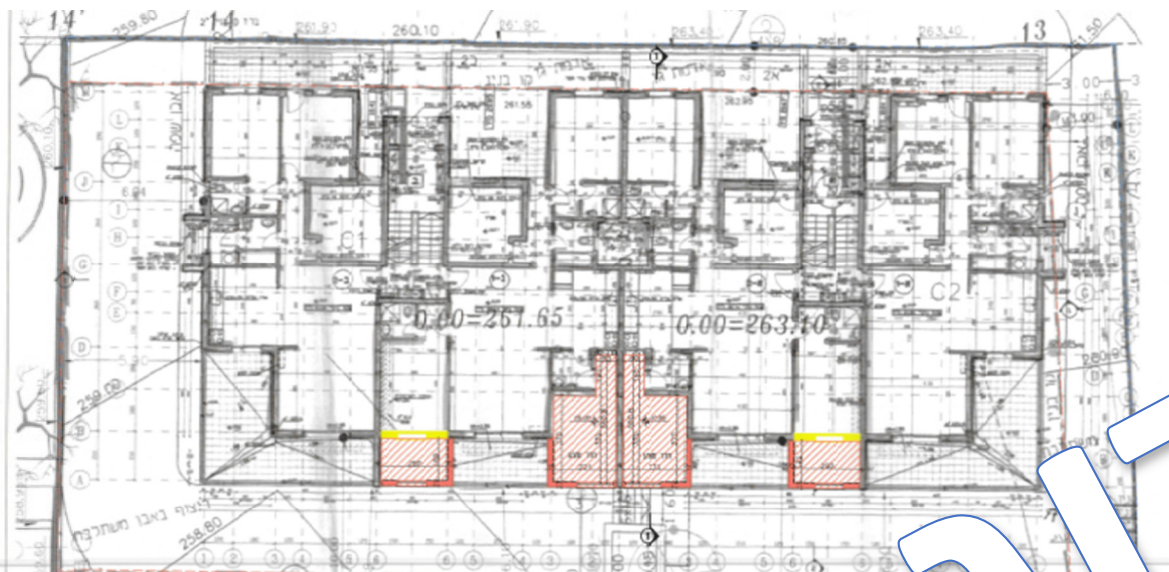
שם	ת. זהות	חתימה	מס' חלקה לפי תכנית בינוי
שם	ת. זהות	חתימה	מס' חלקה לפי תכנית בינוי
שם	ת. זהות	חתימה	מס' חלקה לפי תכנית בינוי
שם	ת. זהות	חתימה	מס' חלקה לפי תכנית בינוי

אני הח"מ מצהיר ומאשר כי החתימות הנ"ל הם חתימותיהם של _____ ושל _____ אשר הציגו את עצמם בפני כנציגות הבית המשותף.

ידוע לי כי הצהרתי והודעתי זו מהווה תנאי לדין הוועדה המקומית בבקשתי הנ"ל. אם יתברר שאין הצהרתי זו נכונה, כולה או מקצתה, אהיה צפוי לעונשים הקבועים כחוק.

תאריך _____ חתימה: _____ :

דוגמא לנספח בינוי לחלוקת זכויות בניה שטרם חולקו)



הקצאת שטחי בניה לפי חוק התכנון

מס' חלק	שטח חלק	שטח בניה	מס' חלק	שטח חלק	שטח בניה
17	288,380-40	308	18	508	13
12	50,000-4,000	50	19	3,000	12
11	50,000-4,000	50	20	3,000	12
10	1,000,000-40,000	1,000	21	3,000	12

סך הכל: 2,996 שטח בניה

מספר חלקי בניה

מס' חלק	שטח חלק	שטח בניה	מס' חלק	שטח חלק	שטח בניה
17	288,380-40	308	18	508	13
12	50,000-4,000	50	19	3,000	12
11	50,000-4,000	50	20	3,000	12
10	1,000,000-40,000	1,000	21	3,000	12

נספח שינוי בינוי

מס' 210

ד"ר יעקב גולדברג
 אילון גולדברג-3
 קניון בית שמש 6-0
 קניון משה ורדה- 50

מס' חלק: 17, 18, 19, 20, 21

שטח חלק: 2,996

שטח בניה: 13,120

מס' חלק: 17, 18, 19, 20, 21

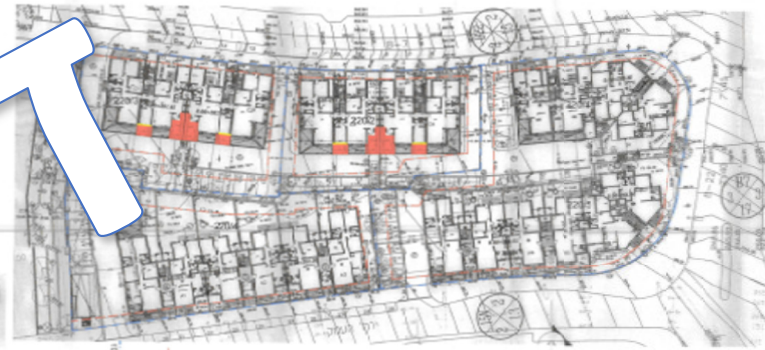
שטח חלק: 2,996

שטח בניה: 13,120

מס' חלק: 17, 18, 19, 20, 21

שטח חלק: 2,996

שטח בניה: 13,120



מס' חלק: 17, 18, 19, 20, 21

מס' חלק	שטח חלק	שטח בניה
17	288,380-40	308
18	50,000-4,000	50
19	50,000-4,000	50
20	50,000-4,000	50
21	1,000,000-40,000	1,000



התוכנית מוגשת לשר התכנון והבניה
 משרד התכנון והבניה
 תל אביב-יפו
 תאריך: 10.10.2022

דוגמא