

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 176/102/02/5

שם תוכנית: מגרש למגורים ובי"ס

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="383 913 718 1159" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>לשכת התכנון המהווה משרד הפנים-מחוז דרום 14.10.2010 נתקבל</p> </div>	
<div data-bbox="287 1377 742 1687" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 176/102/02/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10/10/10 על אישור את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המהווה</p> </div>	
<div data-bbox="239 1710 774 1894" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 176/102/02/5 בנוכחה בילקוט הפרסומים מס' 6123 מיום 16/10/10</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

במהלך השנים שחלפו מאז אושרה תכנית שדרות רגר התגבשה בעיריית באר שבע הצעה בדבר ביטול פרויקט המגורים והמסחר במגרש הסמוך לעירייה וליעזו לחניה צבורית. את זכויות הבניה למגורים מוצע להעביר למגרש 941 שבאותה תכנית אשר יועד במקור למבנה צבורי.

בתכנית זו חולק המגרש שיועד למבנה ציבורי לשני מגרשים, האחד נועד למבנה צבורי בית ספר וגני ילדים והאחר נועד למגורים.

תחום הדרך הורחב בקטע הגובל במגרש המגורים וביה"ס כך שתתאפשר חניה ועצירת כלי רכב המורידים תלמידים ליד בית הספר.

שטח המגרש למגורים 3.867 דונם מיועד ל - 90 יח"ד

שטח המגרש לבית הספר וגני ילדים 6.979 דונם.

התכנית מדגישה כי החניה במגרש המגורים כולה תת קרקעית ומאפשרת פיתוח ייחודי של המגרש, הקמת בריכת שחיה לשימוש הדיירים ושירותים נילווים לרווחתם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש למגורים ובי"ס	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
176/102/02/5	מספר התוכנית			
20.567 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
05.10.2010	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 180.600
קואורדינטה Y 574.050

1.5.2 תיאור מקום ברחוב יצחק למדן מגרש ב"ס סיני

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית באר שבע

יישוב שכונה רחוב מספר בית רח' יצחק למדן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38070	מוסדר	חלק מהגוש	106	117, 113, 107
38075	מוסדר	חלק מהגוש	102, 101	60
38113	מוסדר	חלק מהגוש		22, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מס' גוש	חלקה
א33/102/02/5	38113	4, 3
132/102/02/5	38075	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1/8/1999	י.פ. 4790	התכנית משנה את התכנית המאושרת בתחום גבולות תכנית זו.	שינוי	5-02-102-33א'
4/12/2003	י.פ. 5253	התכנית משנה את התכנית המאושרת בתחום גבולות תכנית זו.	שינוי	5-02-102-132

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' קלמן כ"ץ	05.10.10		20			מחייב	חוראות התוכנית
		אדרי' קלמן כ"ץ	05.10.10	1			1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי' קלמן כ"ץ	05.10.10	1			1:500	מנחה ומחייב לעניין מרחקים, מיקום וגודל בריכת השחיה	נספת בניין ופיתוח התוכנית
		סילבן רטוביץ'	05.10.10	1			1:500	מנחה	נספת הסדרי תנועה וחניה
		אדרי' קלמן כ"ץ	05.10.10	1			1:1000	מנחה	נספת בדיקת נספח
		עמי אלקבץ	05.10.10		2				טבלת הקצאה (מצ"ב) לחוראות התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 החוראות על התשריטים.

05/10/10

עמוד 6 מתוך 20

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

מגיש התוכנית וזים התכנית 1.8.1											
זנש/ חלקה(י)	דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי (משפחה)	מקצוע / תואר
		08-6263699		08-6263626	קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ת.ד. 2, תיש		לשוד הבניין והשיכון				

בעלי עניין בקרקע 1.8.2										
דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי (משפחה)	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א' ת.ד. 233 באר שבע 84101		רשות הפתוח בניהול ממי. עריית באר שבע 84100				
			08-6463666	ת.ד. 15, באר שבע 84100		עריית באר שבע				בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3										
דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי (משפחה)	מקצוע / תואר
	03-6236124		03-6236123	רח' הארבעה 21, ת"א		שם רשות מקומית	4291	008038036	קלמן כ"ץ	אדרי
	08-6285860		08-6288027	רח' יהודה התחומים 4, תיש			648	005437986	עמי אלקבץ אלקא מהנדסים בע"מ	מודד מיסמך
	02-6716321		02-6731459	הברז הירושלמי, ת.ד. 4166, רח' יצחק שדה 34, ת"א, 67212			10850	012681292	סילבן רטוביץ	מתנדס תנועה
	03-6391088		03-6391087					79412136	יעקב כהן	אדריכל נר

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
מבנים למוסדות ציבור לחינוך	אזור המיועד לבניית בית ספר וגני ילדים.
מגורים ד'	אזור מגורים שבו שטחי הבניה הכוללים מהווים 556% משטח המגרש.

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**

הקמת מגרש מגורים ומגרש מוסד ציבורי לחינוך ברח' יצחק למדן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקת מגרש 941 המיועד לבניני ציבור למבנה ציבורי ומוסד לחינוך ומגורים ד'.
2. שינוי יעוד מבניני ציבור למגורים ד' ומוסדות ציבור לחינוך.
3. הרחבת קטע מדרך מס' 3 המקביל למגרש למוסדות החינוך באופן שתתאפשר חניית אוטובוסים המוליכים תלמידים, ומפרץ הורדת תלמידים מרכב פרטי בצורה בטוחה.
4. קביעת קוי בנין מעל ומתחת לפני הקרקע.
5. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
6. קביעת החניה במגרש למגורים כחניה תת קרקעית.
7. קביעת זכויות ומגבלות בניה לשימושים המותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	20.567
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	10,200	+10,200	-	מ"ר	מגורים ד'
	-	90	+90	-	מס' יח"ד	
	-	2,000	-11,000	13,000	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	215	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	965	
שטח ציבורי פתוח	501	
דרך מאושרת	601	
דרך מוצעת	602	

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

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ושימושים נילוויים לשימוש הדיירים	א.
הוראות	4.1.2

- א. קומת הקרקע תהיה בגובה מיזערי של 4.5 מ', ומעליה קומת ביניים בגובה מיזערי של 3.5 מ'. בקומת הקרקע מבואה בעלת חלק דו קומתי, מתקנים לשימוש הדיירים כמו ח' כושר, מלתחות מחסנים חדרי אשפה וכד'.
- ב. תותר בניית פרגולה לאורך המגרש ועד אזור בריכת השחיה וסביבו. ועפ"י קוי הבנין המצוינים בנספח הבינוי והפיתוח.
- ג. בקומת ביניים תותר בניית 2 דירות בלבד ושימושים אחרים לשימוש כלל ציבור הדיירים כמו ח' כושר, מועדון דיירים, משרד לועד הבית חדר דואר וכד' אשר יחושבו כשטח עיקרי.
- ד. שש הקומות העליונות תהיינה מדורגות ובאופן שכמות הדירות תלך ותקטן ו/או שטח הדירות ילך ויקטן עם העלייה במספר הקומה.
- ה. תותר בניית בריכת שחיה לשימוש כלל הדיירים ובאופן שגוף הבריכה יהיה טמון בתחום מרתף החניון הראשון. על פי מרחקים, מיקום וגודל הבריכה שצוינו בנספח הבינוי.
- ו. מרתפים ישמשו לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים לשימוש הדיירים

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
א.	בית ספר יסודי וגני ילדים (חטיבה צעירה)
4.2.2	הוראות
א.	תותר בניה עד גובה 2 קומות ומרתף.
ב.	שטחי פרוזדורים, מבואות, ממ"סים מחסנים ומתקנים טכניים יחושבו כשטחי שרות.
ג.	הגדרות יעשו בשילוב של קירות מחופים אבן מסותתת ושככות פלדה.
4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל.
ב.	תווי ורוחב הדרכים עפ"י המצוין בתשריט.
4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
א.	תשמש להרחבת הדרך הקיימת ולתנועת כלי רכב והולכי רגל.
ב.	תווי ורוחב הדרכים עפ"י המצוין בתשריט.
4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	ישמש כשטח מגוון בצומת רחובות

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין ציד- ציד- שמאלי	קווי בנין ציד- ימני	קדמוי	מספר קומות		גובה מנבא (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד/לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר		גודל מגרש/ מועדון (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לפניסה	מעל לפניסה						סה"כ שטח בנייה	מתחת לפניסה הקובעות שרות			
2	23	73	40	23.3	90	556	21,550	6,550	100	ל"ר	4,800	10,200	3,867	215	מגורים ומסדות ציבור
1	2	8	40	ל"ר	ל"ר	ל"ר	3,500	100	ל"ר	ל"ר	1,400	2,000	6,979	965	מסדות ציבור
כמותן בתשריט															

05/10/2010

עמוד 11 מתוך 20

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה :**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים :
- א. למגרש המיועד למגורים ד' רק על פי תכנית בינוי לביצוע בקני"מ 1:250 שתוכן ע"י יוזם ומגיש תכנית זו ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את סימון המגרשים בגודלם המדויק, את מפלסי הבניה העיקריים, החניונים, הגדרת השטחים הפתוחים והנחיות מפורטות באשר לעיצוב החזיתות.
 - ב. למגרש המיועד לבנית מבני חינוך - ינתנו היתרי בניה רק עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 - ג. הצגת פתרון למיגון אקוסטי של פתחים בבנין המגורים ובמוסדות החינוך למניעת חריגה ממפלס הרעש המירבי מתחבורה המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ומאושר ע"י אקוסטיקאי מומחה.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשות התמרור ותנאי לאיכלוס ראשון הוא סיום ביצוע.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה : הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
 - ו. קבלת אישור משרד הבריאות לבריכת שחיה במגדל המגורים.
 - ז. בטיחות טיסה :
 1. תנאי להיתר בניה למבנה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לעניין סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
 2. תנאי להנפת מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנה הינו אישור רשות התעופה האזרחית לעניין סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.2 חניה

- א. חניה למגורים תתוכנן תת קרקעית בלבד בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר ב"ש או עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ב. חניה למוסדות ציבור לחינוך תתוכנן על קרקעית בלבד עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר ב"ש או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 מבנים להריסה

כל המבנים הקיימים המיועדים להריסה בתכנית זו יהרסו ע"י מבקש ההיתר, ושאריות ההריסה יפוננו על ידו לאתר פסולת מורשה.

6.4 הפקעת לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועת המשפטי לממשלה.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.6. הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיזוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל

6.7. פיתוח תשתיות

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויינים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית
- כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע בהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- בעל היתר בניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- אישור אגף המים בעיריה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.8. עיצוב אדריכלי

- חזיתות הבניין יחופו באבן מסותתת בסיתות מסמסם.
- חזיתות הבניין יחופו באבן מסותתת בסיתות "טובה שטוח" או "מסמסם".

6.9. חמרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה ומילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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.

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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 ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
√		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

⁽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 שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' קלמן כ"ץ(שם), מספר זהות 008038036 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 176/102/02/5 ששמה מגרש למגורים וביה"ס (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 4291
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. אינג' סילבן רטוביץ'
 - ב. אדר' נוף יעקב כהן
 - 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.

קלמן כ"ץ, ירון כ"ץ אדר'
(1997) בע

חתימת המצהיר

05/10/2010

10.10.10

תאריך

עמוד 17 מתוך 20

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה סילבן רטוביץ' (שם), מספר זהות 012681292, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 176/102/02/5 ששמה מגרש למגורים וביה"ס (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10850 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו 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

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 176/102/02/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16/5/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	648	עמי אלקבץ
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

אלקא מהנדסים ע"מ ותק"ב בע"מ
 ח.ח. 3-51-24371
 תל אביב 08-6288027

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה	מספר רשיון	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

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 המאשר	מוסד התכנון	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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

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