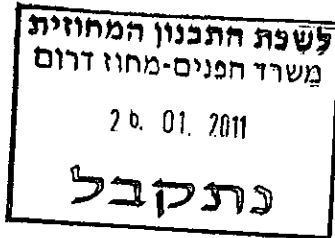


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 45/101/02/25

שם תוכנית: בית חולים סיעודי + מסחר ומגורים שכונת נאות הללי, דימונה



מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: דימונה
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 45/101/02/25 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13/1/11 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	
החלטה על אישור תכנית מס' 45/101/02/25 באישור מועדון תכנון מס' 6214 באישור מועדון תכנון מס' 6214 ביום 17/1/11	

דברי הסבר לתוכנית

במגרש 902 קיים מאז שנת 1966 שלד מבנה שיועד במקורו להקמת בית חולים. המבנה עומד בשימושו למעלה מ 40 שנה. מטרת התוכנית הנה ליצור מסגרת תכנונית שבאמצעותה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לבצע שינויים במגרש מס' 902 להלן ע"י חלוקת המגרש ל 3 מתחמים :

1. שינוי יעוד הקרקע במגרש מס' 902 ממוסד למגורים מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 301.
2. שינוי יעוד הקרקע במגרש מס' 902 ממוסד למגורים א' בתאי שטח 101-110.
3. שינוי יעוד הקרקע במגרש מס' 902 ממוסד לדרך משולבת בתא שטח 603.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית בית חולים סיעודי + מסחר ומגורים שכונת נאות הללי, דימונה

מספר התוכנית 45/101/02/25

1.2 שטח התוכנית 18.970 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 16.1.2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק 62

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

קואורדינטה X 203500
קואורדינטה Y 554150

1.5.2 תיאור מקום שכונת נאות הללי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית דימונה

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
דימונה
נאות הללי
האלה
5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39808	• מוסדר	• חלק מהגוש	44	46,48
39809	• מוסדר	• חלק מהגוש		34

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	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
25/101/02/25	• שינוי		5025	15/5/02

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ורה בורוכיס	31/01/2010	לר	19	לר	מחייב	הוראות התוכנית
		ורה בורוכיס	25/10/09	1	לר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		לודמילה פרדמן	25/10/09	1	לר	1:500	מנחה	נספח תנועה
		ורה בורוכיס	25/1/10	1	לר	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		086555070		086554305	כיכר זבוטינסקי 1 ת.ד. 202 דימונה	513181941	מרכז רפואי דימונה בע"מ	כ.ר	059036285	מיכאל זינו	ל.ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	086555070		086554305	כיכר זבוטינסקי 1 ת.ד. 202 דימונה	513181941	מרכז רפואי דימונה בע"מ	כ.ר	059036285	מיכאל זינו	ל.ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	086555070		086554305	מחוז דרום כיכר זבוטינסקי 1 ת.ד. 202 דימונה	513181941	מרכז רפואי דימונה בע"מ	059036285	כ.ר	מיכאל זינו	מנהל מקרקעי ישראל	•
											• חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	08-6490943		08-6490730	שד' שזר 31/701 ב"ש			69484	309283158	ורח ברוכים	אדריכל	•
	08-6496677		08-6492994	רח' צפצפה 6, ב"ש			299		אברהם גולדנברג	מודד מוסמך	• מודד
	08-6280351		08-6276578	רח' ביאליק 149, ב"ש			43556	512445271	לודמילה פרדמן	מתכנן לודמילה	• יועץ • תנועה

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

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**

מטרת התוכנית הנה שינוי יעוד הקרקע ליצור מסגרת תכנונית שבאמצעותה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ולבצע שינויים במגרש מס' 902 ע"י חלוקת המגרש ל 3 מתחמים להלן:

1. שינוי יעוד הקרקע במגרש מס' 902 ממוסד למגורים מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 301.
2. שינוי יעוד הקרקע במגרש מס' 902 ממוסד למגורים א' בתאי שטח 101-110.
3. שינוי יעוד הקרקע במגרש מס' 902 ממוסד לדרך משולבת בתא שטח 603.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד הקרקע משטח למוסד למגורים א', מגורים מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד. קביעת זכויות בניה לכל יעוד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 18.970 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	0	2950	2950+	0	מ"ר	מגורים א'
		10	10+	0	מס' יחיד	
		18400	18400+	0	מ"ר	מגורים מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
	0	0	21350-	21350	מ"ר	שטח למוסד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	101-110	ל.ר.
מגורים מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	301	ל.ר.
דרך משולבת	603,604	ל.ר.
דרך מאושרת	601,602	ל.ר.

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	שם ייעוד: מגורים מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	מגורים מיוחד- שימושים
	מסגרות מגורים עצמאיות או מוגנות של סוגי דיור אלו: דיור עצמאי, דיור לווין, דיור מוגן, דיור מוגן מתוגבר, הוסטל, הוסטל לצעירים, הוסטל מתוגבר, הוסטל כוללני, מעונות סטודנטים, מרכז קליטה לעולים, אולפן וכד'
	מסחר- שימושים
	שטחי מסחר מכל סוג שהוא ולרבות מרכול, בתי קפה, קופות חולים, חנויות, סופר מרקטים, מסחר קמעונאי וכד'.
	מבנים ומוסדות ציבור- שימושים
	בית אבות או בית חולים סיעודי ושימושים נוספים רלוונטיים
4.1.2	הוראות
	גימור המבניה יהיה טיח צמנטי או חומר עמיד (כגון: אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סליקט וכדומה) או שילוב ביניהם. הגגות יהיו גגות בטון שטוחים ו/או מרפסות גג ו/או גגות רעפים או שילוב ביניהם. מיקום דודי השמש ומערכות מיזוג אויר יהיה מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה. אזורי הפריקה והטעינה יהיו רחוקים ככל האפשר משימושים רגישים. תעשה הפרדת כניסות ומעליות למגורים בנפרד מהמסחר.

4.2	שם ייעוד: מגורים א'
4.2.1	שימושים
א.	הקמת יחידות דיור בנה ביתך בנות 2 קומות ומרתף.
4.2.2	הוראות
א.	הגגות יהיו גגות בטון שטוחים ו/או גגות רעפים או שילוב ביניהם.
ב.	ינתן פתרון מסתור למערכות סולריות.
ג.	החניה תבנה בקו קדמי 0 וצידו 0 עם אפשרות שילוב בבנין.
ד.	גימור המבניה יהיה טיח צמנטי או חומר עמיד (כגון: אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סליקט וכדומה) או שילוב ביניהם.
ה	לכל יח"ד תותר הקמת מחסן עד גודל מירבי של 8 מ"ר שיכלל בשטחי השרות. המחסן יכול להיות ממוקם בקומת המרתף או מסד או עליית גג או בצמוד לדירה. תותר הקמת מחסנים מחוץ לקו הבנין בקו בנין צדדי ואחורי "0".
ו.	תותר בניית גדר בגבולות המגרש גדר קדמית בגובה 160 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה בשילוב גדר קשיחה בגובה 120 ס"מ ואלמנט קל בגובה 40 ס"מ. גדרות בין היחידות בתוך המגרש יכולות להיות מרשת מגולוונת או בנייה קשיחה עד לגובה 180 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

4.3	שם ייעוד: דרך משולבת
4.3.1	שימושים
א.	תנועת משולבת של כלי רכב ו הולכי רגל.
ב.	חנייה.
ג.	הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
ד.	התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף, גינון וכו'
4.5.2	הוראות
א.	התוואי והרוחב של הדרך המשולבת הינה על פי המסומן בתשריט.
ב.	בתחום הדרך המשולבת לא תותר כל בנייה .

4.4	שם ייעוד: דרך
4.4.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב ותנועת הולכי רגל במסלולים נפרדים.
ב.	חנייה.
ג.	הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
ד.	התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף גינון וכו'
4.4.2	הוראות
א.	בתחום הדרך לא תותר כל בנייה .

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא זיהום אוויר

6.1.1 יותקנו מנדפים מעל כל נקודת בישול עם חיבור למפוחי יניקה שקטים וארובה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג הבניין. לצורך התקנת הארובה יש להקצות שטח בתכנית הבניין לבניית פיר לכל גובה הבניין ולמקם את הקצה הארובה על הגג באופן שתמנע חדירת אוויר המטבחים למערכות מיזוג האוויר הנכנס למבנה בנוסף בהתאם לדרישת הרשות יותקנו מסננים כגון משקע אלקטרוסטטי או פחם פעיל.

6.1.2 מפלט הגנרטור יחובר לארובה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג הבניין. קצה הארובה ימוקם כך שאוויר מזהם לא יחדור למבנה דרך מערכת מיזוג האוויר המרכזית.

6.1.3 במידה ובעת התפעול יגרמו מטרדי אוויר וריח ידרש המפעיל להגיש דוח איכות אוויר וריחות ע"פ מפרטים שיאושרו ע"י יועץ סביבתי שיופעל לשם כך ע"י הוועדה המקומית.

6.2 הוראות בנושא מטרדי רעש

6.2.3 במקומות תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר באזורי המגורים או באזור מגורים מיוחד.

6.2.2 חדרי הטרנספורמציה לא יבנו בקיר משותף עם דירות המגורים או מתחת לרצפה של דירות המגורים.

6.2.3 חדרי המכונות הכוללים את המעלית, הגנרטורים ומשאבות המים יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקן הישראלי 1004 נובמבר 1981

6.3 הוראות בנושא פסולת ומיחזור

6.3.1 יתוכננו חדרי אשפה נפרדים לקומת המסחר ולקומות המגורים. כמו כן, סילוק האשפה מהשטחים המסחריים, המשרדים והמגורים המיוחדים ייעשה בהפרדה מהמתקנים המשרתיים את שטחי המגורים.

6.3.2 עבור שטחי המסחר, המשרדים והמגורים המיוחדים יותקנו בחצר המשק ביתני אשפה סגורים המיועדים להכיל מכולות אשפה או דחסן, בהתאם לדרישת מחלקת התברואה בעירייה.

6.3.3 כל פסולת ברת מחזור (קרטון, נייר, פלסטיק, מתכת וכדומה) תופרד מהפסולת הביתית ותופנה למחזור, בהתאם למערך המחזור הקיים ברשות, עסקים עתירי פסולת ברת מחזור (לדוגמה מרכולים עתירי קרטון) יחויבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור ללא קשר למערך הקיים ברשות. פסולת זו תעבור למפעלי מחזור בתדירות שתקבע בין בית העסק לבין מפעלי המחזור.

6.3.4 יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מחזור.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

- 6.4.1 תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד אקוסטיקאי מוסמך, כי הפעילות הצפויה במבנים לא צפויה לגרום למטרדי רעש למגורים והמגורים המיוחדים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התשי"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש תשנ"ב 1992).
- 6.4.2 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכנית בינוי ופיתוח ואישורן ע"י הוועדה המקומית.
- 6.4.3 היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתוכנית זו בצירוף תוכנית פיתוח המפרטת את ניקוז החצרות, מיקום מתקני אשפה, חנויות, שבילים, חתך גדר קדמית.
- 6.4.4 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן.
- 6.4.5 תנאי למתן היתר בניה לבי"ת סיעודי, הינו אישור ועדת הפרוייקטים של משרד הבריאות.
- 6.4.6 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיצונו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.4.7 היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות** בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר תנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008)
- 6.4.8 היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותר בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.6 חניה

החניה תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. תעשה הפרדת חניות בין אזור המגורים לשימושים אחרים.

6.7 חלוקה ורישום

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

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.9 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
רשת הספקת החשמל תהייה ע"פ דרישת חברת החשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח נמוך	3.00 מ'	3.50 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מ'	6.00 מ'
קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה של חברת החשמל, מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים החברת החשמל וברשויות המוסמכות לפי כל דין.

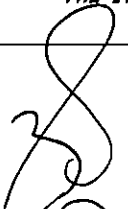
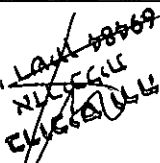
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מתחם מגורים א'.	
2	בניית מסחר. בניית מבנים ומוסדות ציבור (בית חולים סיעודי)	
3	בניית מגורים מיוחד (דיור מוגן)	

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תמומש תוך 20 שנה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.1.01		מרכז רפואי דימונה בע"מ מרכז רפואי דימונה בע"מ ח.פ. 513181941	059036285	מיכאל זינו	מגיש התוכנית
17.1.01		מרכז רפואי דימונה בע"מ מרכז רפואי דימונה בע"מ ח.פ. 513181941	059036285	מיכאל זינו	יוזם בפועל (אם רלבנטי)
25.7.11	חגי סלע ראש תחום תכנון	היו לנו התנגדות עקרונית לתוכנית מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. התייחסנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל פניה אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונהחב עמנו הסכם מוגנים בגינו ואין התכנון או כאת במקום המכמת כל בעל זכות בשטח הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועסי כל דין. למען הסר ספק מואתר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו תכנון בנייני השטח, יחליף התכנית אין בהתחייבותנו על התכנית הכרה או נאמא בקיום תכנון כאמור ו/או ריתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות גלסות בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כסך תכנון כאמור ועסי כל דין שכן התכנון ניהנה אף דע מנקודת מבט תכנונית. מנהל מקרקעי ישראל נגב תיסימפני מירוס	304249659	פרדמן לודמילה	יועץ תנועה
16.01.11		א.ד. כהן בע"מ	309283158	ורה ברוכיס	עורך התכנית

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?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
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	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	V	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	V	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	V	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב	V	
		מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית		
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	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)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾				

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

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

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

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

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ברוכיס ורה (שם), מספר זהות 309283158,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 45/101/02/25 ששמה בי"ח סעודי, מסחר ומגורים
(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 69484.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. פרדמן לודמילה-יועץ תנועה נספח תנועה
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.

חתימת המצהיר

16.01.11
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה פרדמן לודמילה מספר זהות 304249659.

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 45/101/02/25 ששמה כ"ח סג' מוסר ומע'ר (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אח"כ ויש בידי תעודה מטעם רשם מהל'ס (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 45556 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.

נגב תימ (1997) בע"מ
ח.פ. 51-24527-1
חתימת המצטיר

17.01.11

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 4.3.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם ארזי
מספר רשיון 299
חתימה
505266829, א

299
מספר רשיון

אברהם ארזי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך 1.8.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם ארזי
מספר רשיון 299
חתימה
505266829, א

299
מספר רשיון

אברהם ארזי
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

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.