

4018353

מודיעין המנהל וההנדסה

החמ"מ - 08 - 2
דואר נכנס הועבר ל
תכנית מס' מד/מק/20/10

מבאיית 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז 16.09.2010 נתקבל תיק מס'	הוראות התוכנית
	תוכנית מס' מד/מק/20/10
	שם תוכנית: מגרש 218 - שינוי הוראות בינוי

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	ועדה מקומית אישור תכנית מס' 10/20/מק/20/10 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשינוי מס' _____ ביום _____ חממה על המחוז יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

מגרש המיועד להקמת מבנה תעשייה, ממקומם בשדרות המקצועות, (דרך מסי 6), פינת רחוב הגן, (דרך מס. 12), באזור המלאכה.
 לאחר ניתוח תכנוני של נתוני המגרש (מול נספח הבנוי של תכנית מאושרת מד/20), המצב בשטח לאחר ביצוע הדרכים הגובלות במגרש וקו התשתיות העירוני כפי שבוצע (שלא בהתאם לנספח הניקוז של תכנית מד/20), ועל מנת לנצל באופן מיטבי את הנתונים הקיימים להקמת מבנה תעשייה אשר יאפשר גישת רכב ישירה לשתי קומות ייצור, התכנית מציעה לשנות את הוראות הבינוי ע"י:
 הקטנת קו בנין צד/אחורי ל-4.0 מ' וזאת ע"מ לאפשר הקמת מבנה המנצל את הפרשי הגובה ומאפשר הקמת 2 קומות ייצור האחת (מפלס -1, מתחת לכניסה הקובעת לבניין) עם גישת רכב משדרות המקצועות, (דרך מסי 6), והשניה (מפלס +1) עם גישת רכב מרחוב הגן, (דרך מסי 12).
 הבינוי מציע גישת שרות נוספת לרצועת המערכות מרחוב הגן (דרך מס. 12).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
מגרש 218 – שינוי הוראות בינוי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
מד/מק/20/10	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
3757.0 מ"ר		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב		
1	מספר מהדורה בשלב		
24.06.2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן 4.	לפי סעיף בחוק		
• 62 א(א) סעיף קטן 5.			
• 62 א(א) סעיף קטן 9.			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>מודיעין</p> <p>196750 קואורדינטה X</p> <p>643800 קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>מגרש 218, מגרש פינתי באזור המלאכה, מודיעין המגרש גובל ממערב במגרש ביעוד אזור תעשייה ומדרום במגרש ביעוד אזור מלאכה. מודיעין-מכבים-רעות</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>נפה</p> <p>רמלה</p> <p>מודיעין-מכבים-רעות</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p> <p>אזור המלאכה</p> <p>רחוב הגנן (פינת שדרות המקצועות)</p> <p>2-4</p>	<p>ימרים ברשומות</p>
---	--	---	---	----------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	• מוסדר	• חלק מהגוש	29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
20/מד	218

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/20 ממשיכות לחול.	י.פ. 4913	24.08.2000
מד/מק/1/20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/מק/1/20 ממשיכות לחול.	י.פ. 5501	28.2.2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מרק סגל	24.06.2010	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		מרק סגל	24.06.2010	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		מרק סגל	24.06.2010	1	לי"ר	1:500	מנחה	תכנית בנוי
		מרק סגל	24.06.2010	לי"ר	1	לי"ר	מנחה	נספח 1: טבלת זכויות והוראות בניה מצב קיים

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	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	esti@romal-al.co.il	03-9514976		03-9514975	פלטין נפתלי 1, א.ת. חדש, רשלא"צ	511637399	רומאל ציפויי חוץ בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
							לי"ר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		03-7632248		03-7632222	דרך בגין 125, ת"א		מנחל מקרקעי ישראל				
		09-6238631		09-6231888	המופסים 11 הרצליה	520024126	מבני תעשייה בע"מ	22409650	אורלי שמאי כתב	עו"ד	בעל עניין
	esti@romal-al.co.il	03-9514976		03-9514975	פלטין נפתלי 1, א.ת. חדש, רשלא"צ	511637399	רומאל ציפויי חוץ בע"מ				בעל עניין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	mark@architects4u.co.il	03-6476560	050-3666373	03-6471473	ב. מיץ 12, ת"א		מ. סגל-ד. יפה אדריכלים	33772	13307335	מרק סגל	אדריכל	
	oscar_g@netvision.net.il	077-7002930	050-5207288	077-7002930	המלך ינאי 12, כפר סבא		ומתכנני ערים	667	017177700	ח. אוסקר גרינברג	מודד	מודד

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
ל"ר	ל"ר

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**

שינוי הוראות בינוי ועיצוב לצורך הקמת והפעלת מבנה תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לכיוון מערב, מ-17.0 מ' ל-4.0 מ'.
- ב. שינוי בקו בנין תחתי מתחת למפלס אבסולוטי +152.0 לכיוון רחוב הגן, (דרך מס' 12), מ-6.0 מ' ל-3.0 מ'.
- ג. ניווד זכויות בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה.
- ד. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכליים כמפורט להלן:
- ד.1. הגדלת תכסית מותרת לבניה מ-50% ל-70% ובנוסף 5% עבור ארכאדות וגגונים.
- ד.2. העמדת המבנה במגרש לפי תכנית הבנוי המנחה של תכנית זו.
- ד.3. שינוי בהוראות פיתוח לענין רצועה גנטית.
- ה. רישום זכות מעבר וזיקת הנאה עבור מעבר לתשתיות ודרך גישה לרצועת תשתיות עירונית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.757 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי	8,678.67 מ"ר	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		זכות מעבר וזיקת הנאה למעבר תשתיות		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	29	29	29	תעשייה

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100%	תעשייה	100%	אזור תעשייה
3757.0		3757.0	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה, בהתאם לתכליות ולשימושים המפורטים בתכנית מאושרת מד/20, סעיף 2.3, לייעוד "אזור תעשייה".
4.1.2	הוראות
א.	כללי הכל בהתאם להוראות תכנית מאושרת מד/20, ותכנית מאושרת מד/מק/1/20, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
ב.	קוי בנין קוי הבנין יהיו כמפורט בסעיף 5, טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע
ג.	העמדת המבנה העמדת המבנה במגרש הנה לפי תכנית הבינוי המנחה של תכנית זו. אין חובה להעמיד על קו הבנין הקדמי את כל חזית הבנין.
ד.	קו תשתיות קיים בגבול המערבי של חלקה 29 קיים קו מעבר תשתיות עירוני המחבר את מגרשי המלאכה הגובלים בחלקה מדרום לביוב ולניקוז העירוניים. הקו הקיים מגשר בין המפלס הגבוהה בחלקה 72, (מפלס 148.50) לדרך מס. 6, (מפלס 145.50). על מנת שניתן יהיה לאפשר חניה במפלס קומה 1-, (מפלס $+145.70 = -3.0$), יבוצע שינוי בקו התשתיות הקיים בכפוף לתאום ואישור מחלקת התשתיות של העיריה ומנהלת האתר ועל חשבון המבקש. תותר בניה עד למרחק של 4.0 מ' מגבול המגרש המערבי (הגובל עם חלקה מס. 28). תובטח כניסה למגרש מדרך מס. 6, כך שיתאפשר טיפול בקו התשתיות הקיים בחלקה 29. במסגרת הבקשה להיתר, על המבקש להציג באופן ברור את תוואי קו התשתיות ומפלסיו על פי תכנית מודד והרחקת הבנוי ממנו כמפורט לעיל. בנוסף, במסגרת הבקשה להיתר, על המבקש להבטיח פתרון הגנה וגישה לתחזוקה עבור קו התשתיות.
ה.	זיקת הנאה וזכות מעבר תובטחנה 2 גישות לטיפול ותחזוקה בקו התשתיות, אחת במפלס הנמוך משדרות המקצועות (דרך מס. 6) והשנייה במפלס הגבוה מרחוב הגן (דרך מס. 12), בהתאם למפורט בנספח הבנוי. לאורך קו מעבר התשתיות תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר ברוחב 3.0 מ' לעיריה לצורך מעבר תשתיות וטיפול ותחזוקה במעבר תשתיות. לאורך דרך הגישה לקו מעבר התשתיות מרחוב הגן, (דרך מס. 12), תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר לעיריה ברוחב 3.0 מ' לצורך גישה לטיפול ותחזוקה בקו התשתיות. תותר חניה ופתוח בתחום זיקת ההנאה.
ו.	רצועת גינון רצועת גינון בקוי הבנין הקדמיים תהיה לפי תכנית הבינוי המנחה של תכנית זו. יזום התכנית מתחייב לנטוע עצים לאורך רצועת הגינון לפי תכנית פיתוח באישור אדריכל הנוף של הרשות המקומית. תכנית הפתוח תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש.
ז.	בניה בשלבים במידה והמבנה יבנה בשלבים, במסגרת הבקשה להיתר בניה של כל שלב ושלב יוצג פתרון אשר יבטיח מראה מוגמר של הבנין ופיתוח יתרת שטח המגרש בהתאם לתכנית הפיתוח לאותו השלב. הפתרון יבטיח טיפול ברמה נאותה ואחידה בכל חזיתות המבנה, לרבות הגנות. לאחר השלב הראשון, כל שלב יתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גמר התואמים לבנין הקיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צד מערבי גובל בחלקה 28	צד דרומי גובל בחלקה 72	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא השטח (3)	צמימות (יח"ד) לדונם נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
		מתחם	קדמי לדרך מס. 12	מתחם לכניסה לקובעת	מתחם לכניסה לקובעת							מתחם לכניסה לקובעת	מתחם לכניסה לקובעת	מתחם לכניסה לקובעת	מתחם לכניסה לקובעת			מתחם לכניסה לקובעת
		מתחם למפלס אבסולוטי +152.0					70%				7150,0 מ"ר	53%	7%	42%	20%	3757.0	תעשייה	
4	0	3	3	1	3	ללא שינוי	תותר תוספת עבור ארכאות וגגונים בכל הקומות 5%	לי"ר	לי"ר	200%								
		מתחם למפלס אבסולוטי +152.0																
4	0	3	3	1	3	ללא שינוי	תותר תוספת עבור ארכאות וגגונים בכל הקומות 5%	לי"ר	לי"ר	200%								
		מתחם למפלס אבסולוטי +152.0																
4	6	3	6															

- הערות:**
1. תותר גלריה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965. שטח הגלריה יגזר מתוך השטח העיקרי במפורט בטבלה לעיל.
 2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מדר/2020.
 3. מכסימים שטח קומה בנויה בכל מפלס, לא יעלה על 50% משטח תא השטח, לא כולל שטחים מקורים.
 4. ראה סעיף 1.2.1.4 – בניה לאורך קו תשתיות קיים.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

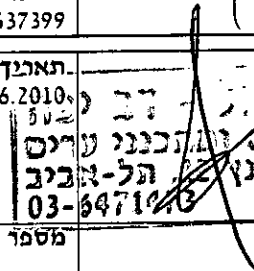
לי"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

מימוש משוער תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות

תאריך: 24.06.2010	חתימה: רומאל ציפויי חוץ בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 511637399	תאגיד/שם רשות מקומית: רומאל ציפויי חוץ בע"מ		
תאריך: 24.06.2010	חתימה: 	שם: מרק סגל מ.ר. 33772	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 03-647100	תאגיד:		
תאריך: ל"ר	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		
תאריך: 24.06.2010	חתימה:	שם:	בעל הקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 24.06.2010	חתימה: אוריאל כהן, ד"ר 16155	שם: ע"י יפוי כוח עו"ד אורלי שמאי כתב ת.ז. 22409650	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 520024126	תאגיד: מבני תעשיה בע"מ		
תאריך: 24.06.2010	חתימה: רומאל ציפויי חוץ בע"מ	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 511637399	תאגיד: רומאל ציפויי חוץ בע"מ		

נספח 1: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: מד/מק/20/10 שם התוכנית: מגרש 218 – שיווק הוראות בנייה
 עורך התוכנית: מרק סגל תאריך: 24.06.2010 חתימה: _____

קו בנין מותר למרתפים לפי אחוזי הבניה המותרים	קוי בנין (מטר)		גובה מבנה		גודל מגרש מזערי (ד')	תכנית (%) משטח השטח	סה"כ אחוזי בניה מירביים	אחוזי בניה מירביים משטח המגרש		גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד			
	צדי	קדמי	גובה מבנה מירבי במ' מעל המפלס הקובעת	מס. קומות מירבי כולל מרתמים				מס. קומות מרתמים (10)	% בניה משטח המגרש מתחת למפלס				% בניה משטח המגרש מעל למפלס הקובעת		
בתחום המגרש למעט קו בנין קדמי ושמורות למעבר תשתיות		כמצוין ע"ג נספח מס. 2 של תכנית מד/20	13.5	4 (1)	1	50	200	53	5	15	22	105 (2)	218	לי"ר	תעשייה

- הערות:
- היציע בקומת הרחוב אינו כלול במנין הקומות.
 - באחוז זה כלול 8% עבור יציע.
 - לי"ר
 - לי"ר
 - לי"ר
 - לי"ר
 - ראה הגדרה בהוראות בסעיף 2.1 - ג (של תכנית מאושרת מד/20)
 - מותרת סטייה עד 5%.
 - לי"ר
 - הועדה המקומית תהיה רשאית להחזיר לתוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.

תכנית מד/מק/10/20

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, מרק סגל, מספר זהות 13307335, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מד/מק/20/10 ששמה מיגרש 218 – שינוי הוראות בינוי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 33772.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. לי"ר
 - ב. לי"ר
 - ג. לי"ר
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

24.06.2010
 תאריך

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 : <u>מד/מק/10/20</u>

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"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).

<u>19/8/10</u> תאריך	<u>ח. אוסקר גרינברג</u> מודד מוסמך מ.ר. 667	<u>667</u> מספר רשיון	<u>ח. אוסקר גרינברג</u> 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: _____ שבתוקף.

<u>19/8/10</u> תאריך	<u>ח. אוסקר גרינברג</u> מודד מוסמך מ.ר. 667	<u> </u> מספר רשיון	<u> </u> שם המודד
-------------------------	---	-------------------------------	-----------------------------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



עורך התוכנית: מרק סגל תאריך: 24.06.2009 חתימה:

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: <u>נספח בינוי</u>				
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓			
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓			
	6.2	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓			
	2.2.7	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓			
	2.4.1	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓			
	2.3.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	✓			
	2.3.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓			
	4.1	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓			
	4.3	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓			
	4.4	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓			
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓			
		מספר התוכנית	✓			
		שם התוכנית	✓			
		מחוז	✓			
	1.1	1.4	1.5	1.8	8.2	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	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 – "החזיות לעריכת תשריט תוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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?		✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי /או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		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?	✓	
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת מעגון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾			✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.
⁽⁴⁾ מספרי הטפסים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת תוכנית הוראות התוכנית".
⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובתנחיות האגף לתכנון נשאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים לא שינו ייעוד.
⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: מרק סגל תאריך: 24.06.2010 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לייר	לייר	לייר	לייר

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		