

232

4018950

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רצ/מק/1/9/60 איחוד וחלוקה בהסכמה

שם תוכנית: אוסישקין 23,25

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון

סוג תוכנית: שינוי תכנית מתאר

עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה  
מגף תכנון לניין עיר  
22 12 2011  
נתקבל  
מס' 2325

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון אישור תכנית מס' 60/9/1/13/א... הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 20/12/11 ביום 28.12.11 מחנכס הועדה יו"ר הועדה</p>	
--	--

	<p>משרד הפנים מחוז מרכז 28. 12. 2011 נתקבל תיק מס'</p>
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

הוספת 2 קומות לבניין, תוספת 7 יחידות דיור, איחוד חלקות והריסת מבנה קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

אוישישקין 23,25

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר  
התוכנית

ר.צ מק/1/9/60

מספר התוכנית

1551 מ"ר

1.2 שטח  
התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב ראשונה

תאריך עדכון המהדורה מאי 2011

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג  
התוכניתיפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 8, 9

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בשטח כל  
התכנית

וחלוקה

• כן

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 181,550  
קואורדינטה Y 653,125

**1.5.2 תיאור מקום**  
החלקה נתחמת ע"י רחוב אוסישקין ממזרח, חלקה 107 מצפון, חלקות 108 ו-114 ממערב וחלקה 104 מדרום

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית

ראשון לציון  
אברמוביץ'  
אויסישקין  
23,25

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	• מוסדר	• חלק מהגוש	105,106	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/07/70	1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול..	• שינוי	רצ 1/1
10/08/78	2461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	רצ 1/1 ג
04/06/81	2717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/9 ממשיכות לחול.	• שינוי	רצ 9/1

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גל מרום	מאי 2011		23		מחייב	הוראות התוכנית
		גל מרום	מאי 2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		גל מרום	מאי 2011	1		1:500, 1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מקצוע / תואר
	raul@strugo.com	03-9692737		03-9668757	עין הקורא 10 ראשלי"צ	510901630	ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מקצוע / תואר
raul@strugo.com	03-9692737		03-9668757	עין הקורא 10 ראשלי"צ	510901630	ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מקצוע / תואר
			03-7320694	ארלוזורוב 31, גבעתיים				309969614		יוסי נטר
			באי כוחה יצחקי-5563177 ויוגב	חנקין 75, חולון				0518152		אפטיקר רבקה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
office@galmarom.com	03-5444962	054-4578113	03-5444902/3	גרוזנברג 18 ת"א		גל מרום אדריכלים בע"מ	00101885		022478200	אדריכל
mazor@mazor-sur.co.il	03-9654095		03-9654095	רח' רוטשילד 102, ראשלי"צ		מזור מדידות בע"מ	552		050923127	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

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**

1. איחוד חלקות 105 ו-106,
2. תוספת 7 יח"ד (מ - 18 יח"ד ל - 25 יח"ד),
3. תוספת שתי קומות (מ : ע+ 7 ל ע+9)
4. שינוי גובה קומת המסד ל - 3.5 מטר
5. הריסת מבנים קיימים
6. גובה מירבי של המבנה - 40.80 מ' מעל מפלס ה-0.00 (לא כולל מתקנים טכניים על הגג).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד חלקות 105 ו-106,
2. תוספת יח"ד (מ - 18 יח"ד ל - 25 יח"ד),
3. תוספת שתי קומות (מ : ע+ 7 ל ע+9)
4. שינוי גובה קומת המסד ל - 3.5 מטר
5. הריסת מבנים קיימים
6. גובה מירבי של המבנה - 40.80 מ' מעל מפלס ה-0.00 (לא כולל מתקנים טכניים על הגג).



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.554
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2551		+166.5 מ"ר *	חלקה 105,106 2384.5 מ"ר	מ"ר	מגורים
	25		+7 יח"ד	חלקה 105,106 18 יח"ד	מס' יח"ד	מגורים מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מס' יח"ד	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					מ"ר	תיירות / מלונאות
					חדרים	
					מ"ר	

הערות לטבלה:

\* תוספת השטח הינה כתוצאה מהקלות מבוקשות.  $5\% + 6\% = 11\%$ .**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	
דרך מאושרת	2	

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 ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 לפחות, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור	א. עיצוב ארכיטקטוני

<p>הוועדה המקומית. 2. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<p>1. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 הינו מרבי. 2. טבלת הוראות הבנייה של התכנית כוללת תוספת אחוזים עבור התקנת מעלית, ותוספת קומות עפ"י תקנות התכנון והבנייה. 3. טבלת הזכויות כוללת תוספת 6% משטח המגרש לסך זכויות הבנייה בגין שיפור תכנון. 4. הכל בכפוף לשמירה על קווי הבניין, מס' יחידות הדיור ומס' הקומות הקבועים בטבלת זכויות הבנייה. 5. 6 יחידות דיור תהיינה בשטח של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) 6. לא יבנו דירות לופט / דופלקסים 7. הבנייה בקומות 8-9 תהיה מדורגת. שיעור הנסיגה בחזית הקדמית בקומה 08 יהיה 2 מ' מקו קומה 07. שיעור הנסיגה בקומה 09 יהיה 2 מ' מקו קומה 08.</p>	<p><b>ב. בינוי</b></p>
<p>הכניסה לבניין תודגש ע"י סימון כתובת הבניין בצורה בולטת ומוארת, כפי שיקבע ע"י מתכנן פיתוח השטח מטעם העירייה</p>	<p><b>ג. כניסה לבניין</b></p>
<p>1. גובה כל קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מטר (מרצפה לרצפה). 2. קומת המסד המפולשת כמפורט בתכנית הראשית, לא תהיה גבוהה מ-3.50 מטר (עד לרצפת קומה ראשונה).</p>	<p><b>ד. גובה קומה</b></p>
<p>לא תותר הקמת דירות צמודות קרקע בשטח התכנית.</p>	<p><b>ה. דירות צמודות קרקע</b></p>
<p>1. לא תותקן על הקירות החיצוניים כל צנרת גלוייה.</p>	<p><b>ו. חזיתות</b></p>
<p>עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008</p>	<p><b>ז. מרפסות</b></p>

\*הוראות בינוי אלו לגבי הנסיגות (סעיף ב.7) יהיו מחייבות

<p><b>4.2 שם ייעוד: דרך</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>דרך להולכי רגל</p>	<p><b>א.</b></p>
<p>כניסת כלי רכב לחנייה</p>	<p><b>ב.</b></p>
<p></p>	<p><b>ג.</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p></p>	<p><b>א.</b></p>
<p></p>	<p><b>ב.</b></p>
<p></p>	<p><b>ג.</b></p>

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים**

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (מטר)	מספר צימרות לדיוגם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ מ"ר	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				שרות
6	6	6	4	1	7+	30.2	לא רלוונטי	12	18	237.5 ובנוסף +80%	3595.75 ובנוסף תת קרקעי בתכנית של עד 1211 מ"ר	+80	0	80 עמ"י תכנית מאושרת רצ/ו/ו/11	1514	1	מגורים ג'
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי											40	2	דרך	

\* תכנית קומת מרתף מותרת תהיה 80% משטח מגרש נטו.  
 \*\* לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

**5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמיפות (יחיד ליום נטו)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שרות				עיקרי
6	6	6	4	1	9 + ע	35	16.5	25	328.5	4973	1211*	0	1211	***2551	1514	1	מגורים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי												40	2	דרך

\* תכנית קומת מרתף מותרת תהיה 80% משטח מגרש נטו.  
 \*\* לא כולל מתקנים טכניים על הגג.  
 \*\*\* 6% לתכנון+5% עבור תוספת קומות+157.5% = 168.5%  
 מ"ר 1514\*168.5%=2551 מ"ר

**6. הוראות נוספות****6.1 דרכים וחניות**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
3. יתוכננו 37 מקומות חנייה לפחות עפ"י תקן של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד
4. יותרו מקומות חנייה באבני דשא להשלמת שטחי גינון.

**6.2 מעליות**

- 1.1 תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

**6.3 פיתוח סביבתי**

מי הנגר העילי ינוקזו ויטופלו ע"י מערכת הניקוז העירונית.

**6.4 גגות**

במסגרת הבקשה להיתר בנייה תוגש תכנית גגות מפורטת הכוללת פתרון אינטגרלי של מיכלי המים, קולטי שמש, אנטנות, ויתרת המתקנים הטכניים המוצבים על הגג.

**6.5 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.6 שירותי כבאות**

1. **דרכי גישה ושירותי כבאות:**
  - א. תתוכנן דרך גישה לרכב כיבוי והצלה לבניין. רוחב הדרך לא תקטן מ-4.20 מטר.
  - ב. בדרך הגישה תתוכנן רחבה לרכב כיבוי במידות 12X6 מטר ובמרחק שלא יעלה על 6 מטר מחזית הבניין.
  - ג. רחבת הכיבוי תהיה פנויה בכל עת.
  - ד. דרכי בגישה לרכב כיבוי תהיינה פנויות בכל עת.
  - ה. רדיוס הסיבוב בדרך הגישה יהיה 16 מטר (רדיוס סיבוב חיצוני).
  - ו. אבני השפה במדרכה באיזור הגישה לרכב כיבוי תהיינה מונמכות.
2. **דרכי מילוט וחדרי מדרגות:**
  - א. בבניין במגורים יתוכננו שני חדרי מדרגות מוגני אש.
  - ב. חדרי המדרגות יגיעו עד מפלס הגג ויאפשרו גישה אליו.
  - ג. בחדרי המדרגות תתוכנן מערכת ליצירת על-לחץ.
  - ד. אזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות אש בכל קומה.
3. **מערכות חירום:**
  - א. בשטחים הציבוריים בבניין, בכניסה לכל זירה בצידה הפנימי ובמטבח תותקן מערכת מתזים.
  - ב. בשטחים הציבוריים תותקן מערכת גילוי אש/עשן.

<p>ג. בשטח הבניין תותקן מערכת טלפון כבאים בהתאם להנחיות תקן NFPA 72.</p> <p>ד. צובר גז ותוואי צנרת גז יתוכננו בהתאם לדרישות תקן ישראלי 158.</p> <p>ה. בלובי הכניסה למגדל המגורים תותקן עמדת פיקוד כבאים אשר תכלול מפסקי שליטה על המערכות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מפסק הפסקת חשמל לאיזורים הציבוריים.</li> <li>- מפסק הפעלת/דימום גנרטור.</li> <li>- מפסקי שליטה על מפותי שחרור עשן, חלונות ממונעים לשחרור עשן ומערכת על-לחץ.</li> <li>- רכזת גילוי אש/עשן.</li> <li>- עמדת טלפון כבאים.</li> </ul> <p>4. במסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בטיחות. התכנית תציג את סידורי הבטיחות בהתאם לנדרש במבנה.</p>
--

### 6.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק

### 6.8 נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות

בהתאם לתכנית ר.צ./מק/1/34

### 6.9 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ואו ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.

### 6.10 איכות הסביבה

הפתרונות למניעת מטרדים סביבתיים מהפרוייקט יתואמו עם האגף לאיכות הסביבה לרבות: טיפול בפסולת, מיחזור חמרים, קרינה אלקטרומגנטית משנאי (במידה וקיים תכנון להציבו בבניין), גנרטור חירום וכיו"ב.

### 6.11 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקס שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - תוך חמש שנים.

**8. חתימות**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ	י.כ. 51094610	ראובן סרוגו	מגיש התוכנית
		ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ	י.כ. 51094610	ראובן סרוגו	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			309969614	יוסי נטר	בעלי עניין בקרקע
			0518152	רבקה אפטקר בא כוחה: יצחקי	
		גל מרום אדריכלים גל מרום אדריכלים בע"מ Gal Marom Architects Ltd	022478200	גל מרום	עורך התכנית

6.12.2011



**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

## 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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: קיים נספח בינוי מנחה		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית	1.1	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.2	
	X	מחוז	1.3	
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		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)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
X		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		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?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מן משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גל מרום (שם), מספר זהות 022478200, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/9/60 ששמה אוסישקין 23-25 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 00101885.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 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.

גל מרום אדריכלים בע"מ  
 Gal Marom Architects Ltd  
 חתימת המצויר

6-12-2011  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.8.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

N  
חתימה

SS2  
מספר רשיון

אקונומי  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.7.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

N  
חתימה

SS2  
מספר רשיון

אקונומי  
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 מוסד המאשר	תאריך תאישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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.