

4219232

עיריית חיפה  
 פנייה מס' 2006  
 תאריך: 08.02.2012  
 שם: תכנון בנין ערים

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים	הוראות התוכנית
מחוז מרכז	
10.10.2012	תוכנית מס' רח/מק/550/ד/20/12
נתקבל	שם תכנית: רחוב הרואה 21
תיק מס'	

מחוז: רחובות  
 מרחב תכנון מקומי: רחובות  
 סוג תכנית: תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

בחלקה ששטחה לאחר הפקעה 836 מ"ר ניתן לבנות לפי התבע המאושרת 9 יח"ד, יעוד החלקה אזור מגורים ב מיוחד.  
אנו מבקשים לאשר 3 יח"ד נוספות כך שיהיו בסך הכל 12 יחידות דיור במגרש ב-6 קומות, וזאת ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.  
כמו כן 2 חדרי גג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד, לפי תכנית המתאר רח/מק/2000/ג/2.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>רחוב הרואה 21</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>רח/מק/550/ד/20/12</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>0.927 דונם</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• מתן תוקף • מהדורה מס 1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>01/08/12</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>• כן</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• 62 א(א) סעיף קטן (8) (4) (9)</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>לא</p>		

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 644645  
קואורדינטה Y 182725

**1.5.2 תיאור מקום רחוב הרואה 21****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רחובות**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

יישוב רחובות

שכונה

רחוב הרואה

מספר בית 21

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	• מוסדר	• חלק מהגוש	266	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01/04/1993	4079	על תוכנית זו יחולו הוראות התוכנית התקפות על השטח במידה ולא שונו בתוכנית זו. אולם באם הוראות תוכנית זו סותרות את הוראות תוכניות אלה, הוראות תוכנית זו מחייבת.	• שינוי	רח/במ/550/ד/20
26/03/07	5645		• כפיפות	רח/מק/2000/ב/3
18/08/10	6126	על תחום התוכנית הזו חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תוכניות אלה	• כפיפות	רח/מק/2000/ג/3
11/08/09	5986		• כפיפות	רח/2000/ג/2
28/05/96	4412		• כפיפות	רח/2000/ב/1
29/04/04	5293		• כפיפות	רח/מק/2000/ב/2
25/05/97	4525		על תחום התוכנית הזו חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	נעמי בידרמן	01.08.2012	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
					19		• מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	• מנחה	נספח בינוי פיתוח וחניה

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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0502885151		בית הפועלים 3 רחובות	512278342	רשות מקומית			גדסי ירון יזמות ובניה בע"מ	

**1.8.2 יזם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0502885151		בית הפועלים 3 רחובות	512278342	רשות מקומית			גדסי ירון יזמות ובניה בע"מ	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0502885151		רח' הנשיא הראשון 4/54 רחובות. רח' אבטליון 6 בני ברק		רשות מקומית	005055751 005055744	ליהוביץ רחמה ליבוביץ תמר		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
neomibid@zah av.net.il	08934878 4	052330177 4	089340255	נופר 16 מ. בתיה		מספר רישון	05932231	בירדמן געמי	אדריכל	
moded- r@013.net	08941684 2		089350649	יהודה הלוי 34 רחובות		מספר רישון	441	ראול מרקוביץ		

**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
תכנית זו	
	תכנית רח/מק/550/ד/20 /12

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 בית מגורים, המכיל 12 יח"ד בן 6 קומות על עמודים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת מס' יח"ד המותרות בתחום התוכנית מ-9 יח"ד ל-12 יח"ד ללא שינוי בשטחים המותרים.
- שינוי במס' הקומות המותרות בתחום התוכנית מ-4 קומות + קומת עמודים, ל-6 קומות + קומת עמודים.
- שינוי קו בניין חזית למרפסות בלבד: 3 מ' במקום 5 מ'.
- שינוי קו בנין אחורי למרפסות בלבד: 3.6 מ' במקום 6 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.927
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	900		-----	900	מ"ר	מגורים
	12		3+	9	מס' יח"ד	(שטח בניה עיקרי)
מרפסות מקורות 12 מ"ר ליח"ד					מ"ר	מרפסות מקורות



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

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

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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
90.29%	836	90.29%	836
9.71%	91	9.71%	91
100%	927	100%	927

←

יעוד	מגורים ב' מיוחד
מגורים ג'	
דרך	
סה"כ	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: מגורים ג</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
מגורים		.א.
		.ב.
		.ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
ראה סעיף 6 להל"ן		.א.
		.ב.
		.ג.

<b>שם ייעוד: דרך</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
כל השימושים המותרים לדרך		.א.
		.ב.
		.ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
		.א.
		.ב.
		.ג.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה –**

**מצב מאושר לפי רח/20/ד/550**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		קדמי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונם (נטי)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים	גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר)	ציון בתשריט	יעוד
	מתחת לבנייה	הקובעות										מתחת לבנייה הקובעות	הקובעות				
6	4	4	5	4	4	1	4+*			9	197.6% (3)	1652 (3)	90% (1)	900	836	תכלת עם מסגרת אדומה	מגורים מיוחד

**הערות:**

(1) שטחי השירות : 40% במפלס הכניסה הקובעת + 10% בכל קומה + בגג, עפ"י פרוטוקול שטחי שירות שאושר ע"י ועדת משנה ב' ב-23.07.2003.  
 (2) ע"פי רח/מק/2000/ב/3 ו רח/מק/2000/ב/1.  
 (3) שטחי בניה עיליים.

**מצב מוצע**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		קדמי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונם (נטי)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים	גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר)	ציון בתשריט	יעוד
	מתחת לבנייה	הקובעות										מתחת לבנייה הקובעות	הקובעות				
6 (4)	4	4	5 (3)	4	4	6 קומות+*			14.35	12	217.65%	1819.6	90% (1)	900	836	1	מגורים

**הערות:**

(1) שטחי השירות : 40% במפלס הכניסה הקובעת + 10% בכל קומה + בגג, עפ"י פרוטוקול שטחי שירות שאושר ע"י ועדת משנה ב' ב-23.07.2003.  
 (2) מרתפים ע"פ רח/2000/ב/1 ו רח/מק/2000/ב/3  
 (3) קוי בנין למרפסות 3 מ' לכיון רחוב הרואה.  
 (4) קוי בנין למרפסות אחוריות 3-6 מ'.  
 5. מחסנים בק. קרקע ובקומות בשטח של עד 5 מ"ר במוצע לדירה.  
 6. ניתן לאשר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים וסה"כ שטחי השירות בכל הבנין לא ישתנו.  
 7. מרפסות מקורות לא תסגנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות.  
 8. דירות 4 חדרים יהיו בשטח מינימלי של 100 מ"ר (כולל ממ"ד).  
 \* חדרי גג יותרו לבניה לפי תכנית רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג/3

**6. הוראות נוספות****6.1 - הוצאות התכנית**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, ובין היתר – אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאות והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א לחוק.

**6.2 - רישום שטחים ציבוריים**

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965 או ירשמו ע"ש העיריה בדרך האחרת.

**6.3 - מבנים להריסה**

יש להרוס את המבנים הקיימים לפני תחילת הבניה ולפנות את ההריסות לאתר פסולת מורשה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

**6.4 - תנאים למתן היתר בניה**

- לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
- תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במירשם.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

**6.5 - היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

**6.6 - חניה**

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה לפי תכנית פיתוח כללית באישור הועדה המקומית, החלה בתחום התכנית - 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 20% חניות אורחים במדרכה או בתחום המגרש.

**6.7 - מרתף**

תותר בנית מרתפים עפ"י ת.ב.ע. רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.

**6.8 - פיתוח**

כתנאי למתן היתר הניה תוכן פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים באישור מהנדס העיר.

1. פיתוח המדרכה הגובלת.
2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
4. פרוט מלא של חומרי גימור הבניינים.
5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת ליון. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.
9. 20% משטח המגרש ישאר פנוי מבינוי (על קרקעי ותת קרקעי) לצורך חלחול מי נגר עילי או פתרונות מכניים בהתאם להנחיות איגוד ערים ל-א"י"ס. פתרון הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית הבינוי. התוכנית כפופה להוראות תמ"א 4/34 ב/4 בנושא שימור וניצול מי נגר עילי.
10. יש לנטוע 15 עצים בוגרים במגרש.

**6.9 - פסולת**

תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פסולת יבשה מאתר הבניה לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

**6.10 - הוראות אדריכליות**

1. קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גבי הגג ויהיו מוסתרים כלפי החזית.
2. המזגנים ימוקמו עם הסתרה דקורטיבית, מסתורי הכביסה, בקומה א יהיו מחומר קשיח עם הסתרה דקורטיבית לכל גובה הבנין, ובקומת קרקע ימוקמו בחזית צדדית או אחורית, עם הסתרה דקורטיבית.
3. קירות החוץ של הבנין יצופו בחומר קשיח.

**6.11 - עצים לשימור**

1. עץ לשימור - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
2. תנאי להיתר בניה - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העץ. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעץ לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן כך שיובטח שימור העץ להנחת דעת מהנדס העיר.
3. עץ לעקירה - העץ המסומן בתשריט לעקירה יעקר בהתאם להוראות כפי שמפורט ברשיון פקיד היערות: יש להטמיע את התנאים שפורטו ברשיון.
4. סיווג העצים הקיימים במגרש:
  - א. עצים מס' 1,4 - מאושרים לשימור.
  - ב. עצים מס' 2,3,5,6 - מאושרים להעסקה.
  - ג. עץ מס' 7 - מאושר לכריתה עם ערך נופי חליפי.
  - ד. עץ מס' 8 - מאושר לכריתה, ללא ערך נופי חליפי.

**6.12 - הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון**

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם לתמ"א.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.13 - בניה ירוקה**

1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך: 28/8/12	שם: גדסי ירון יזמות ובניה בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 512278342	תאגיד/שם רשות מקומית: ח.פ. 2-227834-51	
תאריך: 28/8/12	שם: נעמי בידרמן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 005932231	תאגיד: נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ערים 052-3301774	
תאריך: 28/8/12	שם: גדסי ירון יזמות ובניה בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 512278342	תאגיד: ח.פ. 2-227834-51	
תאריך: 29. 8. 2012	שם: ליזרוביץ רוחמה	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 005055751	תאגיד: ליזרוביץ רוחמה	
תאריך: 29. 8. 2012	שם: ליזרוביץ תמר	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 005055744	תאגיד: ליזרוביץ תמר	

## 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?	x	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	x	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	x	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	x	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	x	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	x	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	x	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	x	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	x	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	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	x	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	x	
		מחוז	x	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	x	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	x	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	x	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	x	

<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:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• 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?		חומרי חפירה ומילוי (5)
x		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
x		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
x		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
x		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
x		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה נעמי בידרמן (שם), מספר זהות 005932231, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/מק/550/ד/20/12 ששמה הרואה 21 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 11188.
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 שכלווה 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.

נעמי בידרמן  
 אדריכלות ובינוי ערים  
 052-1774-1774  
 תחנת הרכבת

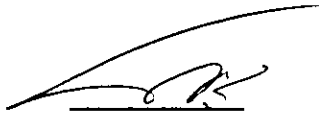
01.08.2012  
 תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: רח/מק/550/ד/20/12

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21/02/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

441 ראול מרקוביץ'  
 שם המודד המוסמך  
 מספר רשיון

(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.