

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 24.01.2013
תוכנית מס' מד/38/5	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה-רח' נחל צופר 23, מודיעין.	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>12/9/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ה.ס.</u> 2013-02-20 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה של 53 מ"ר בשטח עקרי ו-6 מ"ר בשטח שרות ליח' דיור מטיפוס קוטג' קיצוני בשורת קוטגיים, מתוכם כ-40 מ"ר בקומת מרתף. תוספת הזכויות נועדה לאפשר: הגדלת שטח המרתף הקיים (בדיעבד), תוספת חלל עבור מדרגות גישה לקומת המרתף, הגדלת המטבח בקומת קרקע על חשבון חלל לתליית כביסה (בדיעבד), הגדלת חדרי האמבטיה בקומה א' (בדיעבד). תוספות הבניה (פרט לחדר המדרגות הנוסף) אינן חורגות מקונטור המבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת זכויות בניה – רח' נחל צופר 23, מודיעין.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מד/38/5</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>0.244 דונם.</p>	<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>14/01/2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סוג התוכנית</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>כן</p>	<p>ועדה מחוזית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>לא רלוונטי</p>	<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינטה X	200,300
קואורדינטה Y	644,600

1.5.2 תיאור מקום
 יחידת דיור מסוג קוטגי במגרש 118/15 בנין 4D.
 יחידה קיצונית מתוך שורת קוטגיים ברצף.
 המגרש נמצא בקצה של רח' משולב ללא מוצא.
 המגרש גובל בשד' החשמונאים ממערב, בשטח
 ציבורי פתוח מדרום, ביח' קוטגי מטיפוס זהה
 ממזרח ומצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית מודיעין-מכבים-רעות

1.5.4 יפורסם ברשומות כתובות שבהן חלה התוכנית

התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
נפה	רמלה
יישוב	מודיעין-מכבים-רעות
שכונה	משואה (אתר ספדיה גבעה C)
רחוב	נחל צופר
מספר בית	23

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5682	מוסדר	חלק מהגוש		6

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
מד/1/5	מ118א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.5.94	4215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/מד/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/מד/במ/5
17.3.96	4392	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/5/1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/5/1

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13		14.5.12	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	14.5.12	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	
נספח בינוי	*מחייב חלקית			1	10.8.11	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	
נספח זכויות בניה מאושרות	מנחה		1 (מצורף להוראות התכנית)		1.5.12	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	

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.

* מחייב חלקית – מחייב, למעט מיקום קירות פנימיים ומיקום פתחים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	ענת ברניקר	027925635				רח' נחל צופר 23, מודיעין		052/2590842		aab@012.net.il	5682/6/4

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		דרך בגין 125 קרית הממשלה החדשה תל-אביב				
חוכר	ענת ברניקר	027925635				רח' נחל צופר 23, מודיעין		052/2590842		aab@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אילת מארטינוטי	059670810	56022			רח' נחל דליה 25 מודיעין	08-9701364	050-7575594	08-9700178	ayarch@bezeqint.net
מוודד	מיקי סולם מוסמך		870			רח' מבצע קדש 8 מודיעין	08-9730041	054-7200323	08-9731161	liormic@yahoo.com

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

תוספת זכויות בניה להרחבת יחידת דיור קיימת מטיפוס קוטגי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. תוספת זכויות בניה 36 מ"ר לשטח עיקר ו-6 מ"ר לשטח שרותי עבור הרחבת מרתף.
 ב. תוספת זכויות בניה 17 מ"ר לשטח עיקרי מעל ל-0.00 עבור סגירת חללים בנפח בנין קיים ותוספת מדרגות פנימיות למרתף.
 ג. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.244 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח שרות מאושר: 78 מ"ר	188.8		53	135.8	מ"ר	מגורים
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	

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 כמופים				תאי שטח	יעוד
				001	מגורים ב'

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	244	מגורים ב'		100	244	מגורים ג' מיוחד
100	244	מגורים ב'		100	244	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפות.	
4.1.2	הוראות	
א.	כללי	<p>א. תוספת שטחי הבניה הינם עבור יחידת הדיור מטיפוס קוטגי קיצוני ברחי נחל צופר 23, במודיעין ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.</p>
ב.	בינוי	<p>סה"כ תוספת זכויות הבניה המבוקשים במסגרת תוכנית זו הינם 53 מ"ר לשטח עקרי ו-6 מ"ר לשטח שרות.</p> <p>ממוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר באופן המפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי:</p> <p>תוספת א' – 36 מ"ר לשטח עיקרי מתחת ל-0.00 עבור הרחבת מרתף.</p> <p>תוספת ב' – 6 מ"ר לשטח שרות מתחת ל-0.00 עבור תוספת שטח אחסנה ושטח קירות שעובים עולה על 25 ס"מ.</p> <p>תוספת ג' – 17 מ"ר לשטח עיקרי מעל ל-0.00 עבור סגירת חללים בנפח המבנה ותוספת מדרגות פנימיות לירידה למרתף.</p> <p>תותר בניית כל תוספות הבניה במקשה אחת או בניה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי	<p>א. גמר תוספת הבניה יותאם לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון לאישור מהנדס הועדה המקומית. גמר התוספת ישלם ויבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים לקבלת מראה נאה ואחיד.</p> <p>ב. פתחים חדשים יותאמו לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל פרופיל, גוון מתכת וכד'.</p> <p>ג. התוספת יהיה יצוק מבטון/קרוי קל/זכוכית בגוון התואם לחיפוי המבנה הקיים. הקרוי הקל יוסתר מאחורי קיר בנוי כמפורט בנספח הבינוי. גובה הגג ומעקה הגג לא יעלה על המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ד. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר הפרטית. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לשטח משותף/ציבורי נובל.</p> <p>ה. מעבה/מדחס יחידת מיזוג האוויר ימוקם כמפורט בנספח הבינוי ובכל מקרה יוצנע למבט, בפרט מרשות הרבים (רחוב, מעבר ציבורי, שצ"פ וכד').</p> <p>ו. ינתן פתרון מוסתר עבור תליית כביסה בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (1)				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי							צידי-ימני	צידי-שמאלי				
			עיקרי (2)	שרות (3)											עיקרי	שרות (4)		
מגורים ב'	001	244	152.8	78	36	37.4	304.2	124	1	4	-	0	0	0	10			

(1) שטחי הבניה המוצעים חושבו ביחס להיתר הבניה.

(2) תוספת השטח הינה עבור הרחבה של יחיד ברח' נחל צופר 23. השטח העיקרי שנוסף הוא 17 מ"ר. שטח עיקרי קיים הוא 135.8 מ"ר ובתוספת 17 מ"ר = 152.8 מ"ר סה"כ.

(3) הועדה המיוחדת הקציבה לכל יחיד שיטחי שירות המתווספים לזכויות הבניה הקיימות, לפי הפירוט להלן:

- 7.5 מ"ר - ממ"ד,
- 3.5 מ"ר - מערכות טכניות,
- 25 מ"ר - מבואות וחדרי מדרגות,
- 12 מ"ר - אחסנה,
- 30 מ"ר - חניה מסורה
- סה"כ 78 מ"ר שטחי שירות לזכ"ד

(4) בקומת מרתף של יחיד ברח' נחל צופר 23, שטח השרות שהתווסף הינו 6 מ"ר עבור אחסנה ועבור שטח קירות שעוביים עולה על 25 ס"מ. שטח השרות הקיים הוא 31.4 ובתוספת 6 מ"ר = 37.4 מ"ר סה"כ.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי למתן היתר בניה

א. היתר בניה עפ"י תוכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס, לרבות הריסה אם נדרש.
 ב. אישור פיקוד העורף.
 ג. מתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 סטייה ניכרת

לא תותר גישה חיצונית למבנה באמצעות מדרגות חיצוניות לדירה ברח' נחל צופר 23. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19/2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התוכנית


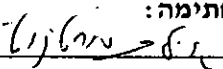

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מייד.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ענת ברניקר	חתימה: 	תאריך: 16/1/13
עורך התוכנית	שם: אילת מארטינוטי	חתימה: 	תאריך: 16.1.13
בעל עניין בקרקע (בעלים)	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע (חוכר)	שם: ענת ברניקר	חתימה: 	תאריך: 16/1/13

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילת מארטינוטי (שם), מספר זהות 059670810, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מד/5/38 ששמה תוספת זכויות בניה-רח' נחל צופר 23, מודיעין. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 56022.
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.

אילת מארטינוטי
חתימת המצהיר

16.1.13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

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 (מתק 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

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 : מד/38/5

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 17/9/13 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).
מיקי סולם
 מהנדס גיאודט ומודד מוסמך
 רשיון מס' 870 מספר רשיון

17/9/13 תאריך
 חתימה

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית ביום: 17/9/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.
מיקי סולם
 מהנדס גיאודט ומודד מוסמך
 רשיון מס' 870 מספר רשיון

17/9/13 תאריך
 חתימה

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 11.1.10 חתימה: אילת מארטינוטי

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
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
	✓	אם כן, פרט: <u>בינוי</u> , טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט והתוכנית (ג)
	✓	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, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	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		
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנהיית לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול 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 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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		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?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ט - 2009, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.
 (2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - 'הנחיות לעריכת הוראות התוכנית'.
 (3) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.
 (4) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
 (5) עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 16.11.09 חתימה: אילת מארטינוטי

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושה לפי תכנית גז/מד/במ/5

תוכנית מספר: מד/38/5 שם התוכנית: תוספת זכויות בניה - רח' נהל צופר 23, מודיעין.

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 1.5.12 חתימה: ע. ג. ג. ג.

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות קדמי	קווי בנין (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי													
																שירות	עיקרי		
מגורים ג' מיוחד	118/15 (תת מגרש מס' 4)	244	78	135.8	245.2	31.4	-	0	0	0	10	1	4	100	245.2	31.4	-	78	135.8

*הועדה המיוחדת הקציבה לכל יח"ד שיטחי שירות המתווספים לזכויות הבניה הקיימות, לפי הפירוט להלן:
 7.5 מ"ר - ממ"ד,
 3.5 מ"ר - מערכות טכניות,
 25 מ"ר - מבואות וחדרי מדרגות,
 12 מ"ר - אחסנה,
 30 מ"ר - חניה מקורה
 סה"כ 78 מ"ר שטחי שירות ליח"ד