

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים	הוראות התוכנית	עריכת ראשון-לציון סינתזת תוכנית מנהל תכנון ביישוב ציר
מחוז מרכז		
05.02.2013	תוכנית מס' רצ/187/14/2	15 01 2013
נתקבל		נתקבל
שם תוכנית: רח' דרור 17 - ראשון לציון תיק מס'		

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p><input type="checkbox"/> להטיל לוחית טענה</p> <p><input type="checkbox"/> להטיל לוחית טענה אחרת</p> <p>טענות לא מוגשגות</p> <p>סוג טענות: טענות טכניות</p> <p>מספר טענות: 0</p> <p>5961 - טענות 'טענות' לטענות</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון</p>	
<p>כמות משרות מס' 1/1/13</p> <p>יחס מס' 1/1/13</p> <p>יחס 1/1/13</p> <p>1/1/13</p> <p>י"ר הועדה</p> <p>י"ר הועדה</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p>(F108) 5.12.12</p>	
<p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	

10/1/13
 יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך 14.3.13

דברי הסבר לתוכנית

בקשה לשינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ד'
בקשה להגדלת זכויות בניה מ – 192% ל- 260% ותוספת במס' יח"ד מ- 18 יח"ד ל- 28 יח"ד
כמו כן שימור חלק ממבנה הקיים .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' דרור 17 – ראשון לציון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

רצ/ 187 / 14 / 2

מספר התוכנית

1051 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 07.01.13

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• לא

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

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 181800
קואורדינטה Y 652625

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

שכונה רמב"ם
רחוב דרוך
מספר בית 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3933	• מוסדר	• חלק מהגוש	134	----

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30 / 7 / 1970	1646	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ראשלי"צ עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 / 1 תכנית מתאר ראשלי"צ
05/09/1991	3919	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/ 187 / 14	שינוי	רצ/ 187 / 14
10/08/78	2461	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/ 1 / 1 / ג'	שינוי	רצ/ 1 / 1 / ג'
09/03/04	5280	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ג' הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ג' תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 / 1 / ג'

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סלו בן עמי	29.12.2009		21		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	סלו בן-עמי	"	1		1 : 250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	סלו בן עמי	"	1		1: 200	(*) מחייב חלקית	נספח בינוי
	ו. מחוזית	אלעד רוזן		1		1: 200	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	איל זיו	03/2011		108	---	מנחה	תיק תיעוד

(*) כמפורט בסעיף א. 2. 1. 4.

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	רויאל גרדן נדלין בע"מ			513307975		משה לוי 11, בנין UMI, ראשלי"צ	03-9610070		03-9410433		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	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 רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	מלכה שילוני מאשה	51256469				רח' אושיסקין 19 ירושלים	02-5611510		02-5611520		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• עורך ראשי	סלו בן-עמי	1702090-0	33939			רח' הרצל 63 ראשון לציון	03-9660158		03-9642205	salo@salo.co.il	
• מודד	אביגדור מזור		552			רוטשילד 102 ראשון לציון	03-9654095		03-9673507		
• אדריכל שימור	איל זיו	56610819	104602			בית אשל 14, יפו	03-6822296		03-6823117		

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
לא רלוונטי	

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

- קביעת הוראות לשימור לחלק ממבנה קיים עפ"י התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
- שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ד'.
- הגדלת מספר יח"ד מ- 18 ל- 28 יח"ד
- הגדלת זכויות בניה מ- 192% ל- 260%.
- שינוי קווי בנין לצורך מרפסות פתוחות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ד'.
- הגדלת מספר יח"ד מ- 18 ל- 28 יח"ד
- קביעת זכויות בניה.
- שינוי קווי בנין לצורך מרפסות פתוחות.
- קביעת הוראות לשימור לחלק ממבנה קיים עפ"י התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, עפ"י המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.051
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,605		+789	1,816	מ"ר	מגורים
	28		+10	18	מס' יח"ד	

טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100	מגורים ד'
				200	דרך מאושרת

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
95.34	1,002	מגורים ד'		55.28	581	מגורים ד'
4.66	49	דרך מאושרת		40.06	421	דרך מאושרת
				4.66	49	דרך מאושרת
100	1,051	סה"כ		100	1,051	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:	
	מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה ובלבד שישמר גובה הבניין, קווי הבניין, גובה גדר קדמית וגודלי הדירות. להלן תמהיל הדירות כדלקמן:</p> <p>דירות של 3 חדי- 9 יח"ד דירות של 4 חדי- 11 יח"ד דירות של 5 חדי- 8 יח"ד.</p> <p>שטחן העיקרי הממוצע של דירות 3 חדי יהיה כ- 68 מ"ר שטחן העיקרי הממוצע של דירות 4 חדי יהיה כ- 85-90 מ"ר שטחן העיקרי הממוצע של דירות 5 חדי יהיה כ- 110-115 מ"ר.</p>
ב.	הוראות פיתוח	<p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר. התכנית תפרט:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מיקום סופי ונפח הבניין. • דרכי גישה והוראות תנועה וחניה. • מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של קרקע. • עיצוב סופי של חזיתות המבנה חומרי גמר. • מרכיבי תשתית תת ועל קרקעית, מערכות ניקוז, סילוק אשפה גז, חשמל, תקשורת וכו'. • מערכות גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף. • גינון בשטח שלא יפחת מ- 13% משטח המגרש.
ג.	כיבוי אש	<ul style="list-style-type: none"> • לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 12 X 6 מ'. • אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל. • אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בכפוף לסעיף 3.7.5.1 בתקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 3).
ד.	איכות הסביבה	<ul style="list-style-type: none"> • יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן – 1990. • מנועי המדחסים של המזגנים יותקנו בתוך מסתור הכביסה. • אשפה – איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה. • פתרון אוורור חניה תת קרקעית לפי דרישות איכות הסביבה. • כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ. <p>תנאי למתן היתר בניה הוא האישור האגף לאיכות הסביבה לכל הנדרש לעיל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/נטו (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4.00	2.00	4.30	2.05	1	7+ע חדרים על הגג	34.00 ***	28	28	56	446.18 % (1)	4,470.70	(עפ"י רצ/1/1/יג) 80%	--	(עפ"י רצ/1/1/יג) 90%	1,002 X 260.%= 2,605.20	1,002	100	מגורים ד'	
												סה"כ	801.60	1063.90	2,605.20				

* תוספת 4 מ"ר – עבור חדרים מוגנים לכל יחידת דיור - $28 \times 4 = 112$ מ"ר
 ** עבור מעלית.

*** כל תוספת לגובה המבנה תהווה סטיה ניכרת.

(1) מימוש זכויות הבניה בהתאם לתכנית זו מותנה בביצוע כל הוראות השימור הקבועות בה.
 אי ביצוע הוראות השימור בשל כל סיבה יבוא לביטול מיידי של כל אפשרות למימוש זכויות הבניה על פי תכנית זו.
 המבנה המיועד לשימור נכלל בזכויות הבניה.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – עפ"י תכנית רצ/ 187 / 14

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר/%)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
אחורי	צידי-דרומי	צידי-צפוני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						
											שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה	שטח עיקרי	שטח עיקרי					
4.00	2.00	5.00	4.00	1	ע+6 + חדר על הגג	*	19	18	*	362	3,424.52	(עפ"י רצ/1/1/יג) 80%	---	(עפ"י רצ/1/1/יג) 90%	192%	1816.32	1051x90%=946	מגורים ד'	
												756.80		851.40					

* התבע המאושרת החלה על התכנית לא קבעה גובה מבנה ותכנית

6. הוראות נוספות**6-1 תנאים למתן היתר בניה**

- כתנאי למתן היתר בניה- אישור מני"ב לתכנית ניקוז, שימור וניצול של מי הנגר העילי בתחום התכנית.
- אישור יועץ שימור או אדריכל עם ניסיון בתחום השימור לתיק תעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- עבודות השימור במבנה, במסגרת היתר הבניה יבוצעו בתכנון ופיקוח אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- בהיתרי הבניה לשימור יקבעו דרכים ואמצעים להבטחת תחזוקת המבנה לשימור, בתקופה שלאחר שימורו.
- התוכניות לביצוע יכללו גם היבטים של תאורת המבנה, כתנאי להיתר בניה.
- מימוש זכויות הבניה בהתאם לתכנית זו מותנה בביצוע כל הוראות השימור. הקבועות בה. אי ביצוע הוראות השימור בשל כל סיבה יביא לביטול מידי של כל אפשרות למימוש זכויות הבניה על פי תכנית זו.

6-2 חניה

- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- מספר מקומות החניה יסופקו על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מכמות החניה עפ"י טבלת החניה שבתכנית נספח התנועה.
- המתקנים המכניים לחניה יהיו עפ"י תקן ישראלי מס' 0-5437.
- תנאי למתן טופס 4 יהיה הצגת מסמך ממשד המסחר והתעשייה המאשר הסדר פיקוח ומעקב אחר תקינות פעולתם של המתקנים לחניה. (ממשד מפקח העבודה הראשי במשרד התעשייה המסחר והתעסוקה).

6-3 מחסנים

המחסנים בקומות הטיפוסיות ישמשו את דיירי הקומה, הכניסה אל המחסנים מתוך הלובי הקומתי שטח המחסנים יכלל במסגרת שטחי השירות.

6-4 הוראות לשימור

- לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה לשימור לפני תחילת העבודות.
- על המבנה או בסמוך לו יוצב שלט עם סיפור מבנה, השלט יאושר על ידי המוזיאון ואגף תכנון עיר, המיקום יסומן במסגרת היתר בניה.
- בהיתרי הבניה לשימור יקבעו דרכים ואמצעים להבטחת תחזוקת המבנה לשימור, בתקופה שלאחר שימורו.
- אישור הועדה המקומית לתכנית השימור לביצוע, חומרי גמר פרטי ביצוע וכו' כחלק מהיתר הבניה.

6-5 הוראות בדבר סטייה ניכרת

גובה המבנה החדש יהיו 34 מ' כל תוספת לגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא גודל הדירות, קווי בנין קדמיים וצדיים, גובה הגדר הקדמית וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.

6-6 בניה משמרת מים

ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.8 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.9 הוצאות
כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

6.10 חיזוק מבנה רעידות אדמה	<ul style="list-style-type: none"> מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
------------------------------------	---

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 7/1/2013	חתימה: רויאל גרדן נדל"ן בע"מ ח.פ. 513307975	שם: רויאל גרדן נדל"ן בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תעודת זהות: 51256469		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תעודת זהות:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה: סלו בן עמי	שם: סלו בן עמי	עורך התוכנית
מספר תעודת זהות: 017020900		תאגיד:	

תאריך: 7/1/2013	חתימה: רויאל גרדן נדל"ן בע"מ ח.פ. 513307975	שם: ל.ה. רויאל גרדן	יזם בפועל
מספר תאגיד: 513307975		תאגיד:	

תאריך: 7/1/2013	חתימה: מלכה שילוני מאשה	שם: מלכה שילוני מאשה	בעל עניין בקרקע
מספר תעודת זהות: 51256469		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תעודת זהות:		תאגיד:	

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי ונספח תנועה _____		
	√	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 התוכנית ⁽¹⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	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 וחתימת ⁽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 – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית." ⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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 טיפול 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?		שמירה על עצים בוגרים (7)

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סלו בן עמי (שם), מספר זהות 1702090-0, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/187 / 14 / 2 ששמה רח' דרור 17-ראשון לציון. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 33939.
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.

סלו בן עמי
 תאריך

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלעד רוזן (שם), מספר זהות 032222218, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/187/14/2 ששמה רח' דדור 17-ראשון לציון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תעבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 112979.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה מנחה 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.

פסד ליסודיץ-מהנדסים בע"מ
 רח' הרבין
 ת.ד. 52730 תל-אביב 67211
 טל. 5624882
 חתימת המצהיר

13.1.13

תאריך

הצהרת המודד

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 : רצ/ 187 / 14 / 2

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

היני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 24.1.09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"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>10/1/19</u>	<u>NY</u>	<u>552</u>	<u>אביגדור מזור</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	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: 11.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>10/1/19</u>	<u>NY</u>	<u>552</u>	<u>אביגדור מזור</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

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

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