

עיריית רחובות
 מיועדת הנדסה
 מב"ת 2006
 17-06-2013
 נתקבל
 תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' רח/18/2010/א'	23.06.2013
שם תוכנית: מגדל אפשטיין	נתקבל תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 18/2010/א' בישיבה מס' 229/19/09/החלט לחעבר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כהמלצה לחפיקד/לאשרה</p> <p>י"ר הועדה המחנדס</p> </div>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: (רח/18/2010/א') 17/3/13 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>תאריך: 3/9/13 יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>משרד הפנים הועדה המחוזית החליטה ביום: (רח/18/2010/א') 17/3/13 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>תאריך: 3/9/13 יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה את הנראות וזכויות הבניה לפי רח/2010/18/א'
התכנית קובעת אחוד שתי חלקות, פינוי והריסת מבנים קיימים וקובעת זכויות בניה למסחר,
ציבורי, משרדים ומגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגדל אפשטיין	1.1	יפורסם ברשומות
שטח התוכנית	מספר התוכנית	רח/18/2010/א'	1.2	
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	1.3	
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת	1.4	יפורסם ברשומות
היתרים או הרשאות	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית		
סוג איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. איחוד בהסכמת כל בעלי הקרקע בתחום התוכנית.		
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	היתרים או הרשאות	לא		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות
 - קואורדינטה X 644950
 - קואורדינטה Y 182125
- 1.5.2 תיאור מקום רח' אפשטיין בין רח' הרצל לרח' בית הפועלים - רחובות
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רחובות
 - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית רחובות לוי אפשטיין 18,16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק מהגוש	527, 526	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1.6.1995	4309	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	• שינוי	רח/2010
		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית	• כפוף	תמא/35 -
		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית	• כפוף	תממ/21/3 .
11.8.2009	5986	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית	• כפוף	רח/2000/ג'2 -
28.5.1996	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית	• כפוף	רח/2000/ב'1 -
26.3.2007	5645	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית	• כפוף	רח/מק/2000/ב'3 -
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	• כפוף	תמא/2/4 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		א. שפיר	3.11.2008	-	19	-	מחייב	הוראות התוכנית
		א. שפיר	3.11.2008	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
		א. שפיר	3.11.2008	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		א. רבין	3.11.2008	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
		הבעלים	22.10.2012	1	1	-	מחייב	טבלת הקצאות

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
				מגדלי מירב בע"מ	51147429	משה בקר 11, ראשלי"צ	03-9643078	054-3131183	03-9643048	mishael@itzhaki.co.il	-

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מגדלי מירב בע"מ	51147429	משה בקר 11, ראשלי"צ	03-9643078	054-3131183	03-9643048	mishael@itzhaki.co.il

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				מגדלי מירב בע"מ	51147429	משה בקר 11, ראשלי"צ	03-9643078	054-3131183	03-9643048	mishael@itzhaki.co.il
בעלים		אלרט ברוך	53300919				09-9545891			
בעלים		אלרט נירי	55542831			ליון אפשטיין 16 רחובות	08-9461921			

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	א. שפיר	004029005	06013			הכבאים 4, ר"ג	03-6777152		03-6772432	eshapir@inter.net.il
• מודד	ראול מרקוביץ	068277813	441			יהודה הלוי 34, רחובות	08-9350649		08-9416842	Moded-r@013.net
• יועץ תנועה	א. רבין	303656227	73642			הרקפת 7, תלמונד	077-2121104		077-2121105	a@alexrabin.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
לא רלוונטי	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

הריסת מבנים ישנים, אחוד שתי החלקות והקמת מבנה מגורים על גבי שתי קומות מסחר, משרדים וציבורי. האיחוד עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	אחוד שתי החלקות למגרש בניה אחד בשטח 1,503 מ"ר
2.2.2	קביעת מספר יחידות הדיור ל: 27 בבנין בן 12 קומות מעל הכניסה הקובעת. קומת קרקע מסחרית וקומה מעליה מיועדת למשרדים וציבורי. שטח עיקרי לדירה במוצע 107 מ"ר + 12 מ"ר שטח למרפסת מקורה. שטח עיקרי למסחר תעסוקה 980 מ"ר. ס"ה מוצע שטח עיקרי 257% בניה + 12 מ"ר מרפסות מקורות לכל דירה + 150 מ"ר שטח לצרכי צבור בקומת המשרדים.
2.2.3	קביעת שטחי שירות.
2.2.4	קביעת זיקת הנאה למעבר הצבור בחזית הקדמית המיועדת למסחר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.503 דונם.
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	27		27+	לא נקבע	מס. יח"ד	מגורים
	3213 (1)		2357+	1473	מ"ר	
	980				מ"ר	מסחר ותעסוקה
	150		150+	אין	מ"ר	מבנה ציבור

(1) כולל 324 מ"ר שטח למרפסות מקורות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים, תעסוקה ומסדות ציבור	1	-
שטח פרטי פתוח	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

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר תעסוקה וציבורי
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר, משרדים, שרותים, מרפאות, לרבות קופות חולים ומועדונים.
ג.	מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספריה וכד'.
4.1.2	הוראות
א.	הפרדת יעודים לא ישמשו מדרגות ומעליות למגורים את שטחי המסחר והמשרדים ולהיפך.
ב.	מטרדי רעש בשטחי המסחר והתעסוקה לא יותרו שמושים המהווים מטרד רעש לדיירים.
ג.	עיצוב אדריכלי חמרי הגמר, עיצוב המבנה ותכניות הפתוח - באשור מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.
ד.	נספח בינוי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. יותרו שנויים בהיתר הבניה כפוף להוראות תכנית זו.
4.2	שם היעוד: שטח פרטי פתוח
4.2.1	שמושים: רצוף, גנון ותאורה. מתקנים טכניים תת קרקעיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור	1	1503	מגורים: (2) 3213	(1) 2800	-	-	63	27	18	(4) 2	(5) 13	+	105 (3)	-
			תעסוקה: 980	350				150: מוסדות ציבור	697					
שטח פרטי/פתוח	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- (1) כולל מחסנים לדיירים בשטח ממוצע עד 8 מ"ר לדירה.
- (2) שטח עיקרי במוצע לדירה יהיה 107 מ"ר + 12 מ"ר שטח למרפסת מקורה.
- (3) התכנית כפופה למגבלות הגובה בתמ"א 2/4.
- (4) תותר בניית קומת מרתף נוספת לצורך עמידה בתקני החניה הנדרשים.
- (5) יותרו בניית מתקנים טכניים ומדרגות בגג.
- (6) מרתפים לפי רח/2000/ב/1 ו: רח/מק/2000/ב/3.
- (7) כולל 324 מ"ר למרפסות מקורות ו: 150 מ"ר לצבורי.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים, לפי רח/ 2010

האזור	חסימון בתשריט	רוחב חזית מ"ר	שטח מגרש מ"ר	תכנית קרקע	מס. קומות	ס"ה שטח בניה	קווי בנין
מרכזי-משחר	אפור מותחם אפור כהה	18 מ'	700 מ"ר	50%	5	140%	קדמי 5 למגורים 0 למסחר
							צד 5 למגורים 0 למסחר
							אחורי 6

(1) מרתפים לפי רח/2000/ב/1

18/07/2013

עמוד 10 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

התנאי למתן היתרי הבניה יהיה הצגת פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ובכל מקרה לא יפחת מהתקן של 1.5 מקומות חניה לכל יחידת הדיור. פתרון החניה התפעולית יהיה בתחום המגרש. פתרון חניית האורחים יהיה בתחום המגרש במידת האפשר או בתחום מפרץ החניה הסמוך למגרש. הסדרי הכניסה והיציאה למגרש וממנו יהיו באישור מהנדס הוועדה.

6.3 איכות הסביבה

- א. היתר הבניה מותנה בחו"ד יועץ אקוסטי בדבר מטרדי רעש ממערכות מכניות.
- ב. לא יותרו שמושים הגורמים לזיהום מערכות הביוב. אלא באשור משרד הבריאות.
- ג. חדירת אשפה ופנויה - לפי אשור אגף התברואה בעיריית רחובות.
- ד. מי גשמים ינוקזו אל מערכת הנוקז העירונית.
- ה. מתן היתר בניה למרפאות מותנה באישור היחידה האזורית להגנת הסביבה.

6.4 שטח לשימוש צבורי

בקומת המשרדים יוקצה שטח לשימוש צבורי כגון מועדון לקשיש, מועדון נוער, ספריה וכד' בשטח של 150 מ"ר. השטח יירשם ע"ש עיריית רחובות. רשום השטח יהווה תנאי לטופס 4. מיקומו הסופי של השטח בתחום הבנין יקבע בתיאום עם מהנדס העיר.

6.5 חבי ניהול ואחזקה

- א. תוקם חברת אחזקה, אשר תתחזק את הבית, את החניונים, את החצרות, את המעברים המשותפים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים (המגווננים) ואותם השטחים המשותפים כולל בעלי זיקת לצבור הכלולים במתחם.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה. תנאי למתן טופס 4 הינו הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא ניתן יהיה לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה בשום דרך שהיא. הסכם הניהול יחייב כל דייר, בין במגורים ובין בכל שימוש אחר, בתחום המתחם וכן כל רוכש עתידי.
- ג. כתנאי למתן טופס 4, יחתמו היזמים על הסכם עם חברת אחזקה ל-3 שנים לפחות, ויחייבו במסגרת הסכמי הרכישה, את כל הרוכשים, להשתתף בהוצאות האחזקה של השטחים השונים והרכוש המשותף, כמפורט לעיל. חוזי המכר יכללו בחוזה הבית המשותף הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של כל המבנה על מערכותיו השונות, כולל השטחים הציבוריים.
- ד. היזמים מתחייבים, כי יחייבו את כל הרוכשים, במסגרת הסכמי הרכישה, לחתום על הרשאה לעיריית רחובות, כי במקרה שחברת האחזקה לא תבצע את תפקידה ולא תתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא העירייה רשאית למנות חברת אחזקה לבית המשותף ולגבות דמי ניהול בשיעור COST+, לצורך אחזקתו של הבית המשותף או כל מבנה אחר על מערכותיו.

6.6 מרתפים

בהתאם להוראות רח/2000/ב'1 ו: רח/מק/2000/ב'3.

6.7 הריסת מבנים

המבנים המסומנים להריסה ייהרסו טרם קבלת היתר בניה.

6.8 תנאים למתן היתר

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית 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.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים. אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

6.9 תכנית פיתוח

- כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
1. תכנית לפיתוח המתחם המבוקש.
 2. פיתוח המדרכה בחזית המבנה.
 3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה. פרוט מס. מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
 4. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
 5. פירוט מלא של חמרי גימור הבניינים. חומרים עמידים וקשיחים באשור מהנדס העיר.
 6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הזירות.
 7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות.
 8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
 9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לווין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהו.
 10. 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 ייראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.
 11. יתוכננו בורות החדרה למי גשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.
 12. גינון - 20% באדניות בקומה המפולשת.

6.10 מצללה

- בגג או במרפסת גג השייכים לדירת גג תבנה מצללה בהתאם למפורט לעיל:
המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שטח המצללה יהיה בהתאם לאישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אשורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.6.2013	<i>[Handwritten signature]</i>	מגדלי מירב בע"מ ח.פ. 51147429			מגיש התוכנית
12.6.2013	<i>[Handwritten signature]</i>	מגדלי מירב בע"מ ח.פ. 51147429			יזם בפועל (אם רלבנטי)
12.6.2013	<i>[Handwritten signature]</i>	מגדלי מירב בע"מ ח.פ. 51147429			בעלי עניין בקרקע
	<i>[Handwritten signature]</i>		53300919	אלרט ברוך	
	<i>[Handwritten signature]</i>		55542831	אלרט נירי	
12.6.13	<i>[Handwritten signature]</i>	א. שפיר אדריכלים בע"מ א. שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ 510566359	004029005	אלי שפיר	עורך התכנית

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

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
v		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
v		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
v		• שמירת מקומות קדושים		
v		• בתי קברות		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	v	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
v		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	v	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	v	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	v	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
v		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
v		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
v		האם נבדקה התוכנית בבדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
v		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה א. שפיר (שם), מספר זהות 004029005

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/18/2010/א' ששמה מגדל אפשטיין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 06013.

אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ראול מרקוביץ מודד מוסמך מדידות

ב. אלכס רבין תנועה וחניה תנועה וחניה

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.

א. שפיר
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

חתימת המצהיר

12.6.2013

תאריך

11/06/2013

עמוד 16 מתוך 19

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלכס רבין (שם), מספר זהות 303656227, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רח/18/2010/א' ששמה מגדל אפשטיין, (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם משרד הבריאות והבריאות (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 73649 או לחילופין (מחס את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחניה 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.

אלכס רבין
הנדס תנועה וכבישים
73649

חתימת המצהיר

13.6.13
תאריך

תכנית מס' רח/18/2010/א'

מבא"ת 2006

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רח/18/2010/א'

(כעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 6.03.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

441
מספר רשיון

ראול מרקוביץ
שם המודד המוסמך

(כעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 30.3.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

441
מספר רשיון

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

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.