

22004

עיריית רחובות
מינהל חק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

20-03-2013

נתקבל

תכנון בנין ערים
טראות התוכנית

משרד הפנים

מחוז מרכז

3.04.2013

תוכנית מס' רח / 400 / א / 32

נתקבל

תיק מס'

שם תוכנית: הנוטר 13

המרכז

מחוז:

מרחב תכנון מקומי: רחובות

שינוי מתאר ומפורטת

סוג תוכנית:

אישורים

מחוז תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות תכנית מתאר/מפורטת מס' 14.3.13 בישיבה מס' 108 לחעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה להפקדה/לאשר יו"ר הוועדה חמנדס	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 14.3.13 108 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 22-05-2013 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך	

14/03/2013

עמוד 1 מתוך 14

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של חב"ע ברח' הנוטר 13.
2. בתכנית מוצע לשנות יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ג'.
3. הבינוי המצורף מציע 11 יח"ד ריור ב-5 קומות וקומה 6 חלקית מעל לקומת עמודים מפולשת לכוון רח' הנוטר ומרתף חניה לעורף המגרש.
4. זכויות והוראות הבניה כמקובל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הנוטר 13

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

רח / 400 / א / 32

מספר התוכנית

750 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

23.07.12

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

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 נחונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות**

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

644675-644750
183350-183475

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית
התייחסות לתחום
הרשות
נפה

רחובות
חלק מתחום הרשות
רחובות

1.5.4 כתובות שכנת חלף

התוכנית

יפורסם
ברשומות

יישוב

רחובות

שכונה

רחוב
מספר בית

הנוטר
13

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3700	מוסדר		73	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים יעניים

מספר גוש	מספר גוש יען
אין	אין

1.5.7 מנהלים/תא שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מנהל/תא שטח
אין	אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/ 400 / א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות רח/ 400 / א ו- רח/ 2000 / י במידה ולא שונו בתכנית זו.	3009	29.12.89
רח/ 2000 / י			5073	28.05.02
רח/ 400 / א רח/ 2000 / 1/ 2 רח/ 2000 / ב / 1 רח/ 2000 / ב / 3 / מק	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והנבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	5986 2752 4412 5645	24.09.81 11.08.09 28.05.96 26.03.07
תמא / 4 / 2		על תחום התכנית חלות הוראות והנבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא / 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.05.97

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		14		15.07.11	אדר' אשכנזי	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1				
נספח בינוי וחניה	מנחה	1:250		1				

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 מניש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				קבוצת ערי בע"מ גייס נדל"ן והשקעות בע"מ		הנומרים 11 מוכרת בחיה	08-9370377			

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				קבוצת ערי בע"מ גייס נדל"ן והשקעות בע"מ		הנומרים 11 מוכרת בחיה	08-9370377			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	משה רבורה	392262								
	משה צבי	392363								

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	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	דוד אשכנזי	0-5167930-6	28352	-----	רח' בנימין 35, רחובות	08-9465764	054-4764421	08-9466616	md-david@bezeqint.net
מודד	מודד מוסמך	סיני גורדון		408	-----	רופין 9 הרצליה	09-9588444			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/400/א/32, יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנחונה 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 משותף המכיל 11 יח"ד, 5 קומות + קומה 6 חלקית מעל קומת עמודים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מדרג מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ- 802 מ"ר ל- 1265 מ"ר + מרפסות מקורות בשטח 165 מ"ר, 15 מ"ר בממוצע ליח"ד + מרפסות סוכה בשטח של סה"כ 30 מ"ר.
3. הגדלת מס' יח"ד מ- 6 יח"ד ל- 11 יח"ד.
4. שינוי במספר הקומות מ- 4+ קומות לקומת קומת עמודים הכוללת מרתף + 5 קומות + קומה 6 חלקית מעל לקומת עמודים.
5. קביעת אפשרות להבלטת מרפסות ב- 1.6 מ' מקו בנין קדמי.
6. קביעת הוראה בדבר בניה מחסנים דירתיים קומתיים בשטח ממוצע של 5 מ"ר ליח"ד.
7. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 0.750 דונם					
סוגי נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	802	463 (+)	1265	תוחר הקמת מרפסות מקורות ביציאה
	מס' יח"ד	6	5 (+)	11	מחדרי מגורים - 15
מרפסות מקורות	מ"ר	72	93 (+)	165	מ"ר בממוצע ליח"ד כמו- גם סוכות בשטח של 30 מ"ר סה"כ..

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.

14/03/2013

עמוד 8 מתוך 14

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

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

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתעריט לבין המפורט בטבלה זו - ינבר התעריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	729	97		מגורים ג'	729	97
דרך	21	3		דרך	21	3
סה"כ	750	100		סה"כ	779	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן. הקומה השישית החלקית תהיה על רח' הנומר ולא חלקו האחורי של המגרש.
4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/400/א ורח 2000/י

יעור	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נפו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	נובה מבנה (מסר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)			אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ב'	73	729	+802 72 מרפסות מקורות	656 •	—	↑	1530	210	6	8	—	—	4 קומות על עמודים ...	1	4	4	4	6	

* עפ"י רח/ 2000/י – 40% בקרקע, 10% לכל קומה, 10% בגג.

** עפ"י רח/ 2000 / ב / 1 ורח/ מק / 2000 / ב / 3.

*** מותרת הבניה על הגג בהתאם לתוכנית רח/ 2000 / ג / 2 ורח/ מק / 2000 / ג / 3..

מצב מוצע עפ"י רח/400/א/32

יעור	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ר	צפיפות יח"ר לדונם (נפו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	נובה מבנה (מסר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)			אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	1	729	1265+165 מרפסות מקורות	802	—	*	2832	306	11	15.1	—	27	ק. 5 עמודים קומות + קומה 6 חלקית	1	4 2.40 למרפסות	4	4	6

* עפ"י רח/ 2000 / ב / 1 ורח/ מק / 2000 / ב / 3

1. שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-115 מ"ר שטח עיקרי.

2. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 15 מ"ר כמו- גם סוכות בשטח של 30 מ"ר סה"כ. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.

3. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.

4. ניתן יהיה להבליט מרפסות ב- 1.6 מ' מקו בנין קדמי.

5. ניתן יהיה לבנות מחסנים קומתיים בשטח ממוצע של 5 מ"ר ליח"ד.

6. מותרת הבניה על הגג בהתאם לתוכנית רח/ 2000 / ג / 2 ורח/ מק / 2000 / ג / 3. הקומה השישית החלקית תהיה על רח' הנומר ולא חלקו האחורי של המגרש.

14/03/2013

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 מרתפים:**

תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו- רח/2000/ב/3.

6.2 הוצאות התכנית:

מבלי לפנוע 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 מורדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

6.3 רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

6.4 הריסת מבנים:

המבנים המסומנים להריסה יורסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6.5 תנאים למתן היתר:

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כד"פ פקודת המורדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאחר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

6.6 תכנית פיתוח:

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. מיקום 8 עצים בוגרים בגובה 2 מ' לפחות בתחום המגרש.
2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
3. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.
4. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
5. פרום מלא של חומרי גימור הבנינים.
6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיון- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוניות ומתקנים מכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מדובים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת: פתרונות לאגירה ולסליק אשפה.
11. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול והשהית מי גר עילי.

6.7 מצללה:

בגג או במרפסת נג, השיכים לדירת הגג, תבנה מצללה. שטח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.

6.8 חניה:

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בחוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 2 מקומות חניה לאורחים במגרש + 2 מקומות חניה לאורחים במדרכה. 2 מקומות החניה הבודדים בכניסה למגרש לא ירשמו על שם הדיירים אלא יהוו רכוש משותף למוכת חניה לאורחים.

6.9 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לנובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תריס, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית יהיו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.10 היטל השבחה:

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

6.11 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשרים בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריחה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 2. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.12 בניה ירוקה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

--	--	--

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: תאגיד: קבוצת עדי בע"מ והשקעות בע"מ ח.פ. 514032945	חתימה: קבוצת עדי בע"מ ח.פ. 513949387	תאריך: מספר תאגיד: 18.3.13
עורך התוכנית	שם: מ.ד. אשכנזי אדריכלים דוד אשכנזי - אדריכל כפיר אשכנזי - אדריכל	חתימה: מ.ד. אשכנזי אדריכלים בנימין 35 רחובות 08-9465764	תאריך: 18.3.13 מספר תאגיד:
יום בפועל	שם: גייט נספלין והשקעות בע"מ תאגיד: קבוצת עדי בע"מ ח.פ. 514032945	חתימה: קבוצת עדי בע"מ ח.פ. 513949387	תאריך: 18.3.13 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: משה דבורה משה צבי	חתימה: פטרניק מ.ד. 2601 סמטת הנגה 8 ח.פ. 514032945	תאריך: 19/3/13 מספר תאגיד:

טל: 7-7777777
פ.ד. 7/9/11

עיריית רחובות
מינהל חנדסה

20-03-2013

תצהיר עורך התוכנית

נתקבל

תכנון בנין ערים

אני החתום מטה _דוד אשכנזי, מספר זהות 51679306

מצהיר בואת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/ 400 /א/ 32 ששמה הנוטר 13

[להלן - "התוכנית"].

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות

מספר רשיון 28352.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים ווספים כמפורט להלן:

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

א. סיני גורדון- מורד מוסמך

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שגלווה 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 ושיפוט.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

18-3-13

תאריך



חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום משה סיני גורדון, מספר זהות 03024866 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רח/ 400 / א/ 32 שעמדה הנוטר 13 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום המכירה ויש בידי תעודה ממעם מיומנות (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 408 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.

18-3. 2017
תאריך


חתימת המצהיר

הצהרת המורד

הערה: הצהרת המורד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מורד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המורד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : רח/ 400 / א/ 32

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: 5.5.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המורדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).


 חתימה

408
 מספר רשיון

סיני גורדון
 שם המורד המוסמך

2. עדכניות המדידה

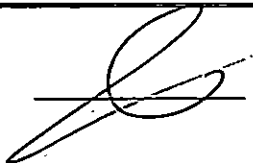
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המורדים שבתוקף.

 חתימה

408
 מספר רשיון

סיני גורדון
 שם המורד המוסמך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: דוד אשכנזי תאריך: 18-3-13 חתימה: 

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 וכו'?	X	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1	יעודי קרקע לפי סבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	6.2	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.2.7	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y נרשם החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.4.1	קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	X	
	2.3.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	X	
	2.3.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.1	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
	4.3	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
	4.4	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רושום וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוס	X	
		מספר התוכנית	X	
		שם התוכנית	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	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 (יום, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	X	
			X	

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבריקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• 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 למיטה?		X
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		X
טפסים נוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
חומרי חפירה ומילוי		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		X
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		X
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	X	
חיוק מבנים בפני העירות		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 חיוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
		האם התכנית 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 ליעודו החדש של המבנה?	X	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	X	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	X	
שמירה על עצים בוגרים				X

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

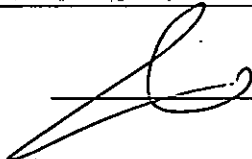
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובחתימות 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.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: דוד אשכנזי תאריך: 18.3.13 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקום פרסומים	תאריך

שימו לב: מרס 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	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- 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.