

תכנית מס'

עיריית רחובות
מבא"ת 2008
מינהל הנדסה

28-05-2013

נתקבל

תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התופנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' רח / 750 / א / 97	6.06.2013
שם תוכנית: גלוסקין 11	נתקבל תיק מס' מחוז

מרחב תכנון מקומי : רחובות
סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מחן חוקה	הפקדה
-----------------	--------------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 97/א/750/רח בישיבה מס' 2008/10 למעבר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז כחמלצת להפקדה לאשרה</p> <p><i>[Signature]</i> י"ר הועדה</p> <p><i>[Signature]</i> המהנדס</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p>להפקיד את התכנית</p> <p>י"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><i>[Signature]</i> (מ) 750/א (97) (ע-108) לאשר את התכנית</p>	
---	--

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

20/05/2013

תבנית-הוראות-מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 1 מתוך 18

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של חב"ע ברח' גלוסקין 11.
2. התכנית כוללת בית לשימור בחזית שר' גלוסקין ומבנה מגורים המכיל 32 יח"ד, המנצל את הפרשי הגובה הגדולים בטופוגרפיה הקיימת בין חזית הרחוב לעורף החלקה.
3. הבינוי המצורף מפרט את השילוב שבין כל המרכיבים של התכנית: הרחוב, השטח הפתוח בחזית הרחוב וכו' הבית לשימור, מבנה המגורים, בעל החתך המיוחד ופתרון החניה.
4. הזכויות והוראות הבניה בהתאם למקובל במקרים דומים..

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

גלוסקין 11

שם התוכנית

1:1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

רח / 750 / א / 97

מספר התוכנית

1782 מ"ר

1:2 שטח התוכנית
1:3 מהדורות

מתן תוקף

שלב

1

מספר מהדורה בשלב

8.5.13

תאריך עדכון המהדורה

מפורטת

סוג התוכנית

1:4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

חוכנית 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 רחובות

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

181650 - 181550
644925 - 644850

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

רחובות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

רחובות יישוב שכונה רחוב מספר בית

גלוסקין 11

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק מהגוש	62	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מנרשים/תא' שטח מחוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מנרש/תא שטח
רח / 750 / א	62

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקום פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28.10.86	3393	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	שינוי	רח/ 750 /א
25.05.02	5073			רח/ 2000 / י
28.05.96	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית אלה. למעט המבנה המיועד לשימור.	כפוף	רח/2000/ב' 1/ -
29.04.04	5645			רח/מק/2000/ב' 2/ ✓
26.03.07	5645			רח/מק/2000/ב' 3/ -
11.08.09	5986			רח/2000/ג' 2/
25.05.97	4525			על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	נורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אשכנזי	16.04.08		18		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
				1			מנחה	נספח בינוי וחניה
		יוסי קריספין	16.08.09	1		1:100		תכנית פיתוח
		אדר' אשכנזי כפיר	17.08.09				מחייב	תיק תעוד מקדים

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.
 * נספח הבינוי מחייב לנושא עיצוב חזיתות וחומרים בלבד.

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 תאניד / שם רשות מקומית	מס' תאניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש/ חלקה(*)
	קלר רמי	058274168				הדולב 34 כפר הנגיד		0574242904			

1.8.2 יום בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאניד / שם רשות מקומית	מס' תאניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	קלר רמי	058274168				הדולב 34 כפר הנגיד		0574242904		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאניד/שם רשות מקומית	מס' תאניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	קלר מיכאל	205766			גלוסקיו 11, רחובות					
	ברושי דבורה	501825								
	ברושי יוסף	205789								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאניד/ שם רשות מקומית	מס' תאניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	דוד אשכנזי	0-5167930-6	28352	מ.ד. אשכנזי-אדריכלים		בנימין 35 רחובות 76241	08-9465764	054-4764421	08-9466616	md-david@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	אבינודר מזור	0-5092312-7	552	-----		רומשילד 102 ראשון-לציון	03-9654095		03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
• אדרי נוף	פיחוח	יוסי קריספין					מושב נאליה	08-9319386	050-5392920	08-9361610	yo1kr@zahev.net.il
• עורך תיק תעוד	אדריכל	כפיר אשכנזי	017118357	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים		בנימין 35 רחובות 76241	08-9465764		08-9466616	

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.

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

שימור המבנה הקיים בחזית רח' גלוסקין והקמת מבנה מגורים בעורף המגרש בהתאם להוראות ולזכויות הבניה המפורסות להלן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שימור המבנה הקיים בחזית רח' גלוסקין והקמת מבנה מגורים בעורף המגרש בהתאם להוראות ולזכויות הבניה המפורסות להלן.
2. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' + מבנה לשימור.
3. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ-1,913 מ"ר ל-3520 מ"ר + 384 מ"ר מרפסות מקורות, הגדלת מס' יח"ד המותרות בתחום התכנית מ-14 יח"ד ל-32 יח"ד, שינוי במספר הקומות המותרות בתחום התכנית עבור מבנה מגורים ג'.
4. תוספת קומות, עבור מבנה מגורים ג' מ-ע+4 קומות למבנה בן 7 קומות מעל לקומת קרקע ו-2 קומות מרתף לכוון רח' גלוסקין ול-7 קומות מעל לקומת קרקע +קומה במפלס 1(-) וקומת עמורים תחתונה לחניה לעורף הבניה.
5. שינוי בקו בנין קידמי עבור מבנה מגורים ג' מ-10מ' ל-24.5 מ' ובקו בנין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ'. קו בנין עבור מבנה לשימור עפ"י קונסור המבנה הקיים.
6. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 782.1 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורם	מתארי				
	3520		(+)1607	1913	מ"ר	מגורים
	384		(+) 384 מרפסות	—		
	32		(+) 18	14	מס' יח"ד	
	150		(+) 150	—	מ"ר	בנין לשימור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	1	
מגורים ג'	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 ג'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות ראה סעיף 6 להלן.
4.2	שם ייעוד: אתר לשימור שימושים
4.2.1	בבית לשימור יותרו השימושים הבאים: א. מגורים ב. משרדים ג. בית לפעולות חינוך ותרבות ד. שרותי בריאות/כושר ה. גן ילדים ו. בית- קפה/ מסעדה ז. מוזיאון ח. בית מכירות פומביות/ גלריה ט. שימושים ציבוריים באישור מהודס העיר השימוש במבנה לשימור יקבע מתוך הרשימה לעיל ובהתאם לחו"ד אדריכל הבקיא בשימור ובהתאם לתיק התעוד.
4.2.2	הוראות ראה סעיף 6 להלן.
4.3	שם ייעוד: דרך שימושים
4.3.1	דרך
4.3.2	הוראות ראה סעיף 6 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב קיים עפ"י רח/750/א

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזורי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם (נסו))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב' מיוחד	62	1739	1913	1565	0	14	200	8	—	—	1	4	10	4	4	6	

• עפ"י רח/2000/ב/1 ו-רח/2000/ב/3

מצב מוצע עפ"י רח/750/א/97

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזורי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם (נסו))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג' בית לשימור	2	1739	3300 384 מרפסות	2087	220	32	322 22 מרפסות	18.4	—	—	2	7	24.5	4	4	[1]5	
			בהתאם לקיים בפועל במבנה לשימור				8.5	150	קומת קרקע								

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

הערות

1. תותר הקמת פרנולה לקירוי החניות בגבול המגרש העורפי, כמפורט בתכנית הבינוי. פרנולת החניה תיסוג מגבול המגרש בכ-75 ס"מ על מנת לאפשר נטיעת עצים בגבול מגרש, כמוצג בנספח הבינוי.
2. חוספת ביח"ד תהווה סמיה ניכרת.
3. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בהתאם להוראות החוק בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
4. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.
5. מרחק בין המבנה החדש למבנה לשימור לא יפחת מ-7.50 מ'. כל שינוי מקו הבנין יהווה סמיה ניכרת.

6. הוראות נוספות**6.1 מהתפים:**

1. תותר בניית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם לתכניות המרתפים החלות בתחום התכנית.
2. המרחק בין המבנה לשימור ובין מרתף המבנה החדש יהיה לפחות 1.50 מ".

6.2 הוצאות תכנית:

- 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 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 הישום 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 הונח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לנביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לכיצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת כחוק.

6.6 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 כולל פיתוח המדרכה הגובלת.
2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
4. פרום מלא של חומרי גימור הבניינים.
5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הרירות.
6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיווג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחויתות.
7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות ליון. לא תותר התקנת אנמנות מסוג כלשהוא.
9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וזג, בריכות ועעונוי מים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת

- לסוגיה לרבות מיס קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מדובים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחיזוח הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.
10. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת-קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הנשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמנג הבנין ינוקו מיים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות נשם צפויות ובהתאם לשמח הנגות.
11. הפיתוח בחזית הרחוב יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

- 6.7 מצללה:**
- בנג או במרפסת נג, השיכים לדירת הנג, תבנה מצללה בהתאם למפורס לעיל:
- המרווחים בין החלקים האטומים של משמח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שמח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.

- 6.8 חניה:**
- מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שמח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור הועדה המקומית, החלה בתחום התכנית. 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 7 מקומות לאורחים. לפיכך, מקות החניה שמספרם 1-7, הממוקמים במפלס 3.15-, לא ירשמו על שם הדיירים.
- תותר הקמת פרנולה לקירוי החניות בגבול המגרש העורפי, כמפורס בתכנית הבינוי. פרנולת החניה תיסוג מגבול המגרש בכ-75 ס"מ על מנת לאפשר נסיעת עצים בגבול המגרש, כמוצג בספח הבינוי.

- 6.9 הוראות שימור**

- המבנה המסומן לשימור, ישופץ וישומר, תחת פיקוח אדר' שימור, עפ"י תיק תעוד מלא ונספח הפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים, בתיאום עם אדריכלית השימור של עיריית רחובות:
- לא תותר הריסת בנין לשימור ונדרות היסטוריות סמוכות לו ולא תותר כל בניה ע"ג המבנה המיועד לשימור.
 - לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, נגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, נדרות ושערים. במסגרת עבודות השימור ישוחזרו פרטים מקוריים.
 - תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את המבנה המקורי, בהתאם לממצאי תיק התיעוד והשימור ובאישור יועצת השימור של עיריית רחובות.
 - לא יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור. ביצוע שינויים פנימיים לצורך שימור המבנה, כל עוד אינם פוגעים בחזית הבנין או במצבו הפיזי ובתנאי שהינם הפיכים, מותרת בהנשח בקשה להיתר בניה. אליה תצורף תכנית פיתוח שמח לאישור מהנדס העיר.
 - חצר המבנה לשימור תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח חצר הבית המשותף החדש, בהתאם לנספח שימור ופיתוח נופי, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
 - לא תותר הקמת מבנים נוספים בשמח שהוגדר עבור המבנה לשימור, כמפורס בבינוי, לרבות מבנים זמניים, מחסנים, מבנים יבילים וכו'.
 - תנאי למתן היתר למבנה יהיה הכנת תיק תיעוד ושימור מלא לאישור ועדת השימור העירונית בהתאם לחו"ד אדריכל הבקיא בתחום השימור.
 - תנאי למתן היתר בניה לבית המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור.
 - תנאי למתן שופס 4 למבנה המגורים יהיה קבלת שופס 4 למבנה לשימור. שימור המבנה יעשה בהתאם לתיק התיעוד והשימור המאושר.
 - צמחיה היסטורית: יש לערוך סקר ותעוד צמחיה. את הצמחיה הנמצאת בשמח המוגדר בתכנית עבור המבנה לשימור יש לשמר. בשאר התכנית מומלץ שימוש בצמחיה אופיינית לאזור כגון: ברוש, תות, שיטה וכד'. אין לשחול דשא, להשתמש בצמחיה טרופית או להעביר מערכת השקיה בסמוך למבנה לשימור.
 - לא תבוצענה עבודות כלשהן, לרבות הסרת צמחיה וניקוי, ללא תיק תעוד מלא מאושר וחתום.
 - לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא הנחה מתאימה על המבנה לשימור. יש להציג הנחיות מפורטות להנחה על המבנה לשימור לפני תחילת העבודות באתר. הנחיות אלה יופיעו גם בהיתר הריסה באם יונש כזה.

13. לא תותר חפירת מרתפים מתחת למבנה לשימור או בסביבתו הקרובה. מרתפים קיימים/ קומה מפולשת יטופלו כחלק בלתי נפרד מהמבנה לשימור. מרחק מרתף מבנה מגורים ממבנה לשימור 1.50 מ', כמצוין בנספח הבינוי.

6.10 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

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

6.11 היסל השבחה:

הוועדה המקומית תסיל ותגכה היסל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לכיצוע תכנית זו נחמש שנים מיום אישורה..

8 חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מניש התוכנית
23/5/13	<i>[Handwritten Signature]</i>		058274168	ימי קטר	מניש התוכנית
23/5/13	<i>[Handwritten Signature]</i>		058274168	ימי קטר	יום בפועל (אם רלבנטי)
26.5.13	א. קטר		9478553	איכיל קטר אסתי קטר נרסמה כבזלים כס 53	בעלי עניין בקרקע
26.5.13	<i>[Handwritten Signature]</i>		00501826	קבילה ברזילי	
26.5.13	<i>[Handwritten Signature]</i>		002057891	יוסף ברזילי	
<p><i>[Handwritten Note: מ.ד. אשכנזי אדריכלות, 08-9465769]</i></p>					שורר התכנית

רשימת תיוג – שופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בשופס. שימו לב! רשימה זו אינה נודעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בונהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקון וכו'?		
		אם כן, פרט: _נספח בינוי וחניה מנחה		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או ורשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשרים התוכנית (1)
	X	קיום טבלת שמחים ובדיקה שסך כל השמחים במצב מאושר ומוצע-והה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשרים ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת (2)	4.1	
	X	קיום תשרים מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשרים מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשרים בתשרים מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשרים/ רוטות וכדומה)		
X		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשרים להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לערכת תשרי התוכנית.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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 לנופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	X	• שמירה על בניינים או אחרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירה מקומות קדושים		
X		• בחי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לסיסה?		
	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 סיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
X		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'סיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחידרת 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 א' בנהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנהל 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.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דוד אשכנזי, מספר זהות 0-5167930-6,

מצהיר בואת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/מק/750/א/97 שעמדה גלוסקין 11 (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 נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. אביגדור מזור - מודר מוסמך
 ב.
 ג.
 ד. הגני 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, נחוני 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 ושיפוטתי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, התחימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

78-17
 תאריך


 חתימת המצהיר

הצהרת המודר

מספר התוכנית: רח / 97/א/750

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך

בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. 16.2.07

מזור מדידות בע"מ

ח.פ. 513068411

טל. 9654095

חתימה

מספר רשיון

אביגדור מזור

שם המודר המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה

מעודכנת בתאריך 6.8.13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדידות בע"מ

ח.פ. 513068411

טל. 9654095

חתימה

מספר רשיון

אביגדור מזור

שם המודר המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המנרשים המופיעים במטלת ההקצאה נקבעו על-ידי

בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

אביגדור מזור
שם המודר המוסמך