

423323

תכנית מס' 410-0296327 - שם התכנית: בעל שם טוב 6

הועד המקומי לתכנון ולבניה
מרכז

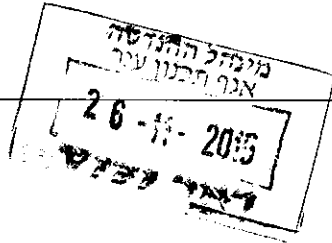
24-08-2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

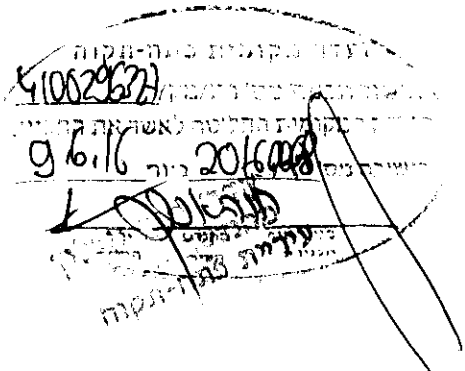
תכנית מס' 410-0296327

בעל שם טוב 6



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שינוי בבינוי והתאמה לאופי הבניה בסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בעל שם טוב 6
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	410-0296327
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
 קואורדינאטה X 190036
 קואורדינאטה Y 665522

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	בעל שם טוב	פתח תקוה

שכונה מנחם רצון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6384	מוסדר	חלק	38	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/1979		2522	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1211 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1211
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000 ✓
09/04/1989	2649	3648	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000 /5 ✓
30/04/1992	2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 /14 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ במ/ 2000 /14 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אינה פודוליאק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אינה פודוליאק			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	03/02/2015	אינה פודוליאק	ועדה מקומית	09/07/2015	מנחה למעט קוי בנין, מספר יחידות דיור, קומות ומספר חניות שיהיו מחייבים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		03/02/2015	אינה פודוליאק	ועדה מקומית	03/02/2015	גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			א.הלל פרויקטים בע"מ	פתח תקוה	ביאליק	12	050-6540440	03-9370101	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.הלל פרויקטים בע"מ	פתח תקוה	ביאליק	12	050-6540440	03-9370101	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהודית כהן			פתח תקוה	בעל שם טוב	6	050-6540440	03-9370107	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אינה פודוליאק	80712		כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	mj@matcovitch.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יחיד וזכויות בניה, שינוי בבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קוי בנין: צדדי צפוני ודרומי ל-4 מ', אחורי מערבי ל-5.4 מ' ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.
2. תוספת יחיד ל-14 ע"פ סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון והבניה.
3. תוספת 8.71% (61 מ"ר) משטח חלקה לשטח עיקרי ע"פ סעיף 62א(א)16 תיקון 101 לחוק תכנון והבניה.
4. תוספת קומות ל-4 קומות + 2 קומות חלקיות שה"כ 6 קומות ע"פ סעיף 62א(א)5 לחוק תכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.7			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+7	14	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	956	+61	1,017	תוספת 8.71% (61 מ"ר) משטח חלקה ע"פ סעיף 62א(א)16 לחוק תכנון והבניה.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	700	100
סה"כ	700	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	696.05	100
סה"כ	696.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ פת/2000	
הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	6	27	20	14	45	239.7	1678	661	1017	700	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(4) 4	(3) 5.4	(2) 4	(1) 4	6	27	20	14	45	239.7	1678	661	1017	700	1	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

$$\text{חישוב שטחים עיקריים: } 770 = 110\% \times 700 \text{ ע"פ פת/ במ/ } 2000 / 14$$

$$75 \text{ ע"פ פת/ במ/ } 2000 / 14$$

$$111 = 37 \times \text{חדרים על הגג}$$

$$61 \text{ מ"ר } 8.71\% \text{ משטח חלקה ע"פ סעיף 62א(א)16 תיקון 101 לחוק תכנון והבניה}$$

$$\text{סה"כ: } 1017 \text{ מ"ר}$$

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג. לא תותר בנית חדרים על הגג, מעל הקבוע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) דרומי.
- (2) צפוני.
- (3) מערבי.
- (4) מזרחי.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו בכפוף להסכמת מהנדס העיר. תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות התקנות, בשטח של עד 14 מ"ר לכל דירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור, וזאת מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בסעיף 5. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבנין.
6.2	חניה
	מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן ממספר מקומות החניה הקבוע בנספח בינוי. חניה תינתן בתחומי המגרש.
6.3	בניה ירוקה
	כתנאי להוצאת היתר בנייה, על מבקש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצא ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
6.4	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על הזים בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק. ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.
6.6	חשמל
	חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6.8	הוראות פיתוח
	לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הני"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים,

6.8	הוראות פיתוח
	סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית. גינון לא יפחת מ-16.9% משטח מגרש. בחזית המגרש תינתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.0 מ', סוג הצמחייה איפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני רחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבניה עם אדריכל העיר וגנים ונוף.
6.9	ניהול מי נגר
	נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 22% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
6.10	סטיה ניכרת
	כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, תוספת קומות וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
6.11	תשתיות
	ככל שקיימות תשתיות שונות הטעינות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תוכנית זאת יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאות היתר הבניה וביצוע.
6.12	כתב שיפוי
	יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פיית בגין הכנת תכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.
6.13	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.14	הריסות ופינויים
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: א. הלל	סוג:	שם:	מגיש התכנית
ניהול פרויקטים בע"מ יזמות השקעות, בניה ומע"צ ת.פ. 514334986		שם ומספר תאגיד: א.הלל פרויקטים בע"מ 514334986	
תאריך: א. הלל	סוג:	שם:	יזם
ניהול פרויקטים בע"מ יזמות השקעות, בניה ומע"צ ת.פ. 514334986		שם ומספר תאגיד: א.הלל פרויקטים בע"מ 514334986	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: יהודית כהן	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: אינה פודוליאק	עורך התכנית
חתימת קתן-אדריכלית מ.ד. 112632		שם ומספר תאגיד:	

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אינה פודוליאק (שם), מספר זהות 311644652 , מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 410-0296327 ששמה בעל שם טוב 6 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 80712.
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.
6. 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 סוף-אדריכלית
מ.ר. 112632

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף 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 (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.

_____ 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 : 410-0296327

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: 25.11.15 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>25.11.15</u>	<u>לייפמן לאוניד</u> מודד מוסמך 832.111	<u>832</u>	<u>אריאל לימור</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

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 המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד


חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' ___ וגרסת תשריט מס' _____

של תכנית מס' 410-0296327 אשר שמה הוא ___ בעל שם טוב 6 ___

	שם:	סוג:	תאריך:
מגיש			
התוכנית	שם ומספר תאגיד:	חתימה: הלל ניהול פרויקטים בע"מ יזמות, השקעות, בניה ויעוץ ח.פ. 514334986	

	שם:	סוג:	תאריך:
יזם			
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: הלל ניהול פרויקטים בע"מ יזמות, השקעות, בניה ויעוץ ח.פ. 514334986	

	שם:	סוג:	תאריך:
בעל עניין			
בקרע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
			

¹ הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ו/או לתוקף.

מספר התכנית: 410-0296327

גרסת תשריט: _____

גרסת הוראות: _____

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם פודוליאק אינה ת.ז. 311644652 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כוללת ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

אילת קורן-אדריכלית
מ.ר. 112632

פודוליאק אינה

תאריך

חתימה

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1 – טופס ההגשה לבדיקת תנאי סף לתכנית

ישלהגיש טופס זה בעת מסירת התכנית

עורך התכנית: אינה פודוליאק

שם התכנית: 410-0296327 מספר התכנית: בעל שם טוב 6

מס' גרסה של הוראות התכנית: __ מס' גרסה של תשריט התכנית: __

מילוי סעיף 1 בטופס (מסמכים מחויבים בהתאם להוראות החוק) וסעיף 2 (מסמכים בהתאם לנוהל מבא"ת) וצירוף המסמכים בהתאם – נדרשים בכל תכנית.

סוג התכנית: מילוי סעיף 3 (מסמכי תכנון נוספים) וצירוף המסמכים בהתאם – יעשה בהתאם לטבלה המצ"ב, אותה מחויב עורך התכנית למלא. סמן בטבלה להלן X, באחד מהרביעים:

היקף התכנית		שטח התכנית
גדול	קטן/תכנית נקודתית	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	השינוי התכנוני המוצע¹ קטן ואינו משמעותי
רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית	אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב/נושא מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	שינוי משמעותי בתחום התכנית המשלך גם על סביבתה
כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב/נושא מסוים שאינו מצוי/נכלל בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'	רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לשינויים המשמעותיים המוצעים בתכנית	

¹ השינוי המוצע יבחן בעיקר ביחס להיקף השינוי המוצע ביעוד הקרקע ו/או בהיקפי בניה ביחס לקיים/מאושר בסביבה. דוגמאות לשינוי משמעותי (שלעיתים משולב גם עם שטח גדול של תכנית) – תוספת של מעל 400 יחיד, תכנית פינוי ובינוי, תכנית המציעה שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים/תעסוקה, תכנית לשכונה חדשה או חלק משמעותי ממנה, תכנית לאזור תעסוקה חדש או חלק משמעותי ממנו וכו'.
² שטח התכנית: תכנית קטנה/נקודתית – לדוגמא תכנית החלה על מגרש בודד/מספר מגרשים מצומצם בשטח של עד 5 דונם.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

1) מסמכים המחויבים בהתאם להוראות החוק

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון	
		כן	לא	הערות	כן	לא
1. מסירת העתק מהתכנית לוועדה המקומית (רלוונטי לתכניות בסמכות מחוזית בלבד)						
אישור הגשת העתק התכנית	האם צורף פרוטוקול הוועדה המקומית בתכנית?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	לחילופין האם קיימת חותמת הוועדה המקומית על התכנית? לחילופין	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	האם צורף תצהיר של עורך התכנית שהעתק התכנית נמסר לוועדה המקומית (שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל רוב שטחה של התכנית) (נספח א1)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. הוכחת זיקה לקרקע³ מגישה התכנית ("בעל קרקע או מיישם שלועניין בקרקע") (ימולארק במקרה שמגיש התכנית הינו גורם פרטי ולא משרד ממשלתי/גוף ממשלתי/רשות שהוקמה לפי חוק/רשות מקומית/ועדה מקומית)						
מצב הקרקע ³ הכלולה בשטח התכנית	א. קרקע רשומה ומוסדרת	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	ב. קרקע רשומה שאינה מוסדרת	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	ג. קרקע שאינה רשומה או קרקע בהליכי הסדר	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
בהתאם למצב רישום והסדרת הקרקע יש לבדוק ולהגיש כדלקמן ביחס לכל חלקה בתחום התכנית:						
א. קרקע רשומה ומוסדרת	צירוף המסמכים הבאים:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	(א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, בו רשום מגיש התכנית. (ב) במקרה שבו מגיש התכנית אינו מופיע כבעל זכויות בנסח הרישום: בנוסף לנסח הרישום יצורף: תצהיר מגיש התכנית לרבות מסמכים, כמפורט בתצהיר, המוכיחים את העברת הזכויות מבעל הזכויות הרשום למגיש התכנית (נספח ב1)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

³ ככל שלא כל שטח התכנית בשלמות נמצא במצב רישום מסוים, יש לצין בעמודת ההערות "חלק מהקרקע".



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

לשכת התכנון	עורך התכנית		תנאי הסף	הנושא			
	לא	כן			הערות	לא	כן
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	צירוף המסמכים הבאים: (א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, המוכיח זכותו של מגיש התכנית בקרקע. (ב) במקרה שבו מגיש התכנית אינו מופיע כבעל זכויות בנסח הרישום: בנוסף לנסח הרישום יצורף: תצהיר מגיש התכנית לרבות מסמכים, כמפורט בתצהיר, המוכיחים את העברת הזכויות מבעל הזכויות הרשום למגיש התכנית (נספח 11) (ג) מילוי סעיף 1.3 בהצהרת מודד התכנית (נספח 11)	ב. קרקע רשומה שאינה מוסדרת ⁴
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	יש להעביר את תכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון לקבלת אישורו.	ג. קרקע שאינה רשומה וגם אינה מוסדרת או קרקע בהליכי הסדר
3. טבלאות הקצאה ו/או איזון (רלוונטי רק לתכנית הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בתחומה)							
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם התכנית כוללת הוראות לעניין איחוד ו/או חלוקה בשטחה?	תכנית לאיחוד וחלוקה
ככל שהתשובה לעיל "כן":							
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה: הגשת טבלת הקצאה ואיזון, ערוכה בידי שמאי מקרקעין ותומה על ידו, בהתאם לתקנות <u>לחילופין</u> : האם הוגש מסמך עקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון?	א. איחוד וחלוקה ללא הסכמה
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	בתכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה: הגשת טבלת הקצאה, חתומה בידי כל בעלי הזכויות הכלולים בתחום האיחוד ו/או החלוקה?	ב. איחוד וחלוקה בהסכמה

⁴ כגון: קיומו של גוש שומא או גוש פיסקלי בצרוף ספר ודף או קיומו של ספר ודף בלבד.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

(2) התאמת מסמכי התכנית לנוהל מבנה אחיד לתכניות (נוהל מבא"ת)⁵

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון		
		כן	לא	הערות	כן	לא	הערות
הוראות התכנית	1. מילוי טבלה 2.3 והתאמתה לטבלה 5 עפ"י הנחיות נוהל מבא"ת (ראה הסבר בנספח 4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. טבלה 3.2: מילוי טבלת שטחי היעודים המאושרים.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
תשריט התכנית	1. התאמת תרשימים ההתמצאות בשול התשריט למרטי מקום התכנית כפי שמופיע בהוראות	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. מספר התכנית תואם למרחב התכנון בו היא מוגשת	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
נספחים של התכנית	1. צירוף כל הנספחים שהוגדרו כחלק ממסמכי התכנית והמפורטים בהוראותיה בסעיף 1.7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. צירוף כל הגיליונות והעמדים של המסמכים הרשומים בסעיף 1.7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3. ככל שקבצי הנספחים צורפו לתכנית המקוונת: האם מועד ההטבעה (תאריך ושעה) של חותמת המים (סמל המדינה) בנספחים המופיעים בסעיף 1.7 להוראות התכנית זהה למועד המופיע בגרסת הנייר?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	4. מספר התכנית המופיע בנספח זהה למספר הרשום בהוראות	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
רקע מדידה	הגשת התכנית על רקע מפת מדידה עדכנית עפ"י נוהל מבא"ת וחתומה ע"י המודד	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
תצהירים אישורים	1. צירוף הצהרת עורך התוכנית מלאה וחתומה (נספח ג1)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. צירוף הצהרת מודד התכנית - מלאה וחתומה (נספח ד1)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3. צירוף הצהרות בעלי מקצוע שהשתתפו בעריכת התוכנית (ככל שישנם) - מלאות וחתומות (נספח ה1)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
חתימות	1. מילוי פרטי מגיש התוכנית, עורך התכנית, בעלי העניין בקרקע, ובעלי המקצועי מטעמו בסעיף 1.8 להוראות התכנית.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. החתמת התכנית על ידי כל בעלי העניין הנדרשים לחתימה	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
טופס תנאי הסף	צירוף טופס ההגשה לבדיקת תנאי הסף (נספח 1-טופס זה עצמו) ממולא ע"י עורך התכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

⁵למהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת ראה באתר משרד הפנים <נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

3) מסמכי תכנון נוספים (בהתאם לסווג התכנית)

לשכת התכנון			עורך התכנית				תנאי הסף	הנושא
הערות	לא מקבל עמדת עורך התכנית ⁸	מקבל עמדת עורך התכנית	הערות	מסמך חלקי/אחר	לא רלוונטי ⁷	כן ⁶		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>א. תיאור כללי</p> <p>רק בתכניות גדולות המציעות שינוי משמעותי - צירוף מסמדי תיאור כללי המתייחסל: מאפיינים מרכזיים</p> <p>תמהיל ומגוון יחיד כולל התייחסות להיקף יחיד קטנות מענה לצרכי ציבור (פרוגרמה) השתלבות ברקמה הבנויה ובנוף והיבטים סביבתיים היבטים כלכליים וחברתיים</p>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>ב. היבטי תשתית</p> <p>1. צירוף נספח תנועה עקרוני⁹ (בשלב זה אין חובה להציג אישור משרד התחבורה)</p> <p>2. רק בתכניות גדולות המציעות שינויים משמעותיים המשליכים תחבורתית על הסביבה - צירוף בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות¹⁰ (נספח 5)</p>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>3. האם צורף נספח ניקוז עקרוני? (בשלב זה אין חובה להציג אישור רשות הניקוז)</p>	

⁶ יש להגיש מסמכים אלה ביחס לכל שטח התכנית.

⁷ במקרה בו **לא הוגש** מסמך הנדרש עפ"י הנוהל / הוגש באופן חלקי / הוגש מסמך אחר, באפשרות נציג לשכת התכנון/יחידת ההנדסה לוותר על הדרישה להגשת המסמך ולראות בכך מילוי התנאי, ככל שהשתכנע מהערות עורך התכנית כי המסמך אינו רלוונטי או הוגש מסמך חלופי.

⁸ במקרה בה הוגש מסמך הנדרש עפ"י הנוהל, שהינולקוי /או עורך ברמה מקצועית נמוכה /או לא ניתן להבין מהמסמך המציע ההתכנית בנושא הרלוונטי, באפשרות נציג לשכת התכנון/יחידת ההנדסה לדרוש כתנאי לעמידה בתנאי סף את הגשתו החוזרת /השלמתו של המסמך. במקרה בו סווג התכנית ע"י עורך התכנית אינה נכונה ונדרשים מסמכים נוספים להגשה, ניתן לדרוש הגשתם. יובהר כי בכל מקרה - דרישה להשלמה תתאפשר רק לגבי מסמך הנכלל ברשימת המסמכים הנדרשים לפי הנוהל, ולא מסמכים נוספים.

⁹ לא נדרש: בתכניות שאין בהן בכלל שינויים הקשורים לתחבורה / תנועה / חניה. לא נדרש בתכנית קטנה ולא משמעותית - ככל שנספח/מסמך אחר בתכנית מציג את ההיבטים התחבורתיים. לא נדרש בתכנית שקני"מ הינו 1:10000 ומעלה.

¹⁰ בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות - נועדה לתת למוסד התכנון מידע ראשוני על ההשפעה התחבורתית של הפרויקט המוצע ולסייע להחליט האם נדרשת בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת) וסוג הבה"ת הנדרש. יובהר שכל שמשקנות הבדיקה הראשונית מראות כי נדרשת הגשת בה"ת מקיפה - לא ניתן לדרוש הגשת הבה"ת המקיפה כתנאי לעמידה בתנאי סף.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

לשכת התכנון			עורך התכנית			תנאי הסף	הנושא
הערות	לא מקבל עמדת עורך התכנית ⁸	מקבל עמדת עורך התכנית	הערות	מסמך חלקי/אחר	לא רלוונטי ⁷		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4. האם מוצע פתרון קצה לביוב? לחילופין, שם מכון הטיהור שישירת את התכנית (בשלב זה אין חובה להציג אישור משרד הבריאות).
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ג. בינוי 1. צירוף חתך עקרוני המציג את הבינוי המוצע ביחס למגרשים גובלים?
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. בתכנית להקמה/הרחבה של בית עלמין – נספח בינוי עקרוני בהתאם לתמ"א 19.
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ד. היבטים סביבתיים 1. בשטח מכלול נופי לפי תמ"א 35 או בשטח שמחוץ ל"כתם" הפיתוח בתמ"מ ובלבד שנמצא בשטח ברגישות סביבתית גבוהה בתמ"א 35 – הגשת נספח נופי – סביבתי ¹¹ !
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. בתכניות הכוללות תחנת תדלוק חדשה/שינוי תכנית מאושרת לתחנת תדלוק – הגשת מסמך הידרולוגי בהתאם לתמ"א 18 ¹²
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	3. ככל שבשטח התכנית מסומנים עצים בוגרים ומעלה לכריתה/העתקה – צירוף סקר עצים (נספח 6) ¹³ ככל שבשטח התכנית מסומנים עד עצים בוגרים לכריתה/העתקה – צירוף התייחסות עורך התכנית לעצים ¹⁴ ומונה של העצים
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ה. שימור ככל שקיים אתר/מבנה לשימור לפי התוספת הרביעית בשטח התכנית או שטח התכנית נמצא

¹¹ בהתאם לסעיפים 9.1, 10.1, 11 בתמ"א 35. מובהר כי מוסד תכנון ראשי לפטור חלקים מתכולת הנספח או לפטור מהגשתו לגמרי, או לפטור מהצורך להגישו כתנאי סף.

¹² בשלב זה אין חובה להציג את חוות הדעת הנדרשות בהתאם לתמ"א 18.

¹³ יובהר כי הסקר יכלול רק עצים בוגרים המסומנים לכריתה או העתקה.

¹⁴ מובהר שלא נדרש סקר במצב זה. למילוי התייחסות עורך התכנית - ניתן להסתייע בטבלה 3 בנספח 6 ולהגישה בשינויים המחוייבים.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

לשכת התכנון			עורך התכנית				תנאי הסף	הנושא
הערות	לא מקבל עמדת עורך התכנית ⁸	מקבל עמדת עורך התכנית	הערות	מסמך חלקי/אחר	לא רלוונטי ⁷	כן ⁶		
							באזור לשימור, עפ"י תכנית תקפה - צירוף 'תיעוד מקדים' (הנחיות מנהל מינהל התכנון, 2008 ¹⁵)?	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1. תכניות פינוי ובינוי צירוף חוות דעת כלכלית לעניין הכדאיות הכלכלית של התכנית?	
							2. סיכונים רעידות אדמה רק בתכניות מפורטות הכוללות היקפי בניה גדולים ¹⁶ , המצויות בתחום אזורי הסיכון - צירוף סקר סיכונים רעידות אדמה ראשוני (נספח 7)	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. תיאומים רשימת תיאומים ע"י יזם/מגישה תכנון ית, טרם הגשת תכנית, ככל שנערכו	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4. נספחים אחרים הנדרשים עפ"י הוראות תמ"מ ¹⁷ פרט:	
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5. מסמכים אחרים ביוזמת מגיש/עורך התכנון (ית) פרט:	

חתימת עורך התכנית (בדבר הגשת תכנית בהתאם לרשימת תנאי הסף כאמור לעיל):

אילת קורן אדריכלית

מ.ר. 112632

חתימה:

שם: אינה פודוליאקטאריץ

¹⁵ להנחיה בנושא זה ראה באתר משרד הפנים <נושאים> אוגדן הנחיות מינהל התכנון.
¹⁶ כגון: תכנית לשכונה חדשה או חלק משמעותי ממנה, לאזור תעשייה חדש או לחלק משמעותי ממנו, למתחם גדול של מבני ציבור קולטי קהל, תכניות לאחסון כמות גדולה של חומרים מסוכנים. לצפייה בשכבות/מפות אזורי הסיכון ראה באתר משרד הפנים <נושאים> אוגדן הנחיות מינהל התכנון <הנחיות בנושא התחשבות בסיכונים רעידות אדמה.
¹⁷ הכוונה היא לנספחים הנדרשים מהתכניות ולא לאישורים / חוות דעת וכיוצא בזה, אשר בשלב זה אין חובה להציגם. יובהר כי בשלב תנאי הסף - לא נדרשת בחינת התאמת התכנית לתכניות במדרג גבוה יותר.



מס': 03/12	הנהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח א1: הצהרה בדבר הגשת העתק התכנית לועדה המקומית¹

אני החתום מטה פודוליאק אינה _ (שם), מספר זהות 311644652 ,
מצהיר בזאת כי הגשתי העתק מהתכנית שמספרה 410-0296327 לפי גרסת הוראות מס' ___
וגרסת תשריט מס' ___ לועדה המקומית פתח תקוה.

תאריך: _____

שם מגיש / עורך התכנית (מחקו את המיותר): אילת קורן-אזריכלית

מ.ר. 112632

חתימה: _____

¹לא נדרש לגבי תכניות בסמכות מקומית



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח ג1: הצהרת עורך התכנית¹

אני החתום מטה, אינה פודוליאק (שם), מספר זהות 311644652, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 410-0296327 ששמה בעל שם טוב 6 (להלן – "התכנית").
2. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים כמפורט בסעיף 1.8.4 בהוראות התכנית.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית שנערכו על ידי.
4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית 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. לפי מיטב ידיעתי המקצועית, תכנית זו עוסקת/אינה עוסקת בהכשרה של עבירות בניה(בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) (הקף בעיגול).
7. תוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: _____ שם עורך התכנית: אינה פודוליאק

חתימה: _____

אילת קרון-אדריכלית
מ.ר. 112682

¹לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבאי"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1ד: הצהרת מודד התכנית¹ תנאי סף להגשת תכנית

מספר התוכנית: 410-0296327

1. המדידה המקורית²

הריני מצהיר/ה בזאת כי:

1.1 מדידת המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, בתחום המדידה שבאחריותי כמסומן בתשריט³, נערכה על ידי ביום: 25.11.15 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

1.2 רקע קדיסטר נקבע על ידי באופן הבא:

1.2.1 גבולות הגושים והחלקות נקלטו בשיטה הגרפית או מהבנק^{4,5}. למען הסר ספק, גבולות אלו ישמשו את התכנית אך ורק לשלב תנאי הסף; בעת הגשת התכנית לקראת הפקדה, ישוחזרו גבולות הגושים והחלקות בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.⁶

1.2.2 בשטחים לא מוסדרים⁷, פרטי זכויות הקניין נלקחו ממקור אחר⁸.
פרט: _____

1.3 בנוסף, בקרקע רשומה ולא מוסדרת – בחנתי את הנסחים שצורפו לתכנית והם תואמו את המיפוי לאותו מודד מוסמך.⁹
שהצהרתי בסעיף 1.2.1.¹⁰

שם המודד/ת: סמואל סימון מספר רשיון: 832
תאריך: 25.11.15 חתימה: מודד מוסמך 832

2. עדכניות המדידה¹⁰

הריני מצהיר/ה בזאת כי המדידה המקורית כמוצגת לעיל, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 25.11.15 בהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

שם המודד/ת: סמואל סימון מספר רשיון: 832
תאריך: 25.11.15 חתימה: לייפמן לאוניד מודד מוסמך 832

1 לניסוח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים, נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>

2 סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
בעת עדכון מדידה ע"י מודד אחר ימולאו בסעיף 1: תאריך ורמת המדידה המקורית ושם המודד שביצע אותה ללא חתימות.

3 הכוונה לכל רקע המדידה המוצג במתווה. במקרה של ריבוי מודדים תסומן הפרדה בין תחומי המדידה ע"ג המתווה.

4 שיטה גרפית - קליטה גרפית ממפות גוש רישום ותצ"ר. בנק"ל - בסיס הנתונים הקדיסטרי לאומי של המרכז למיפוי ישראל.

5 בתכנית הוראתית יוצג רק על עריכת קדיסטר ברמה גרפית ולא תידרש חתימה ע"ג התשריט.

6 תקנות המודדים והנחיות המנהל התקפות. הנחיות המנהל שנדרש לעבוד לפיהן: הנחייה 1/2013 - סיווג נקודות גבול, הנחייה 2/2013 - קביעת ערכי נקודות גבול והקלה בחלקות חצויות, הנחייה 4/2014 - הכנה, אישור ושימוש בת"י והנחייה 6/2014 - שחזור גבולות של חלקות רשומות.

7 בקרקע רשומה ולא מוסדרת ובקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.

8 כאשר אין נתונים במפ"י (המודד המחוזי) - על מודד התכנית לצרף את כל הנתונים שהצליח לאתר על מנת להוכיח זיקת/בעלות על הקרקע. במקרה זה - יש לצרף אישור של מפ"י כי אין נתונים ברשותו ולהעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

9 במקרה של קרקע רשומה ולא מוסדרת, בה לא ניתן להצהיר על האמור בסעיף 1.3, יש להעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

10 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 הקדיסטרי.

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 410-0296327.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' _____ וגרסת תשריט מס' _____.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום _____, התואמת לגרסת הוראות מס' _____ וגרסת תשריט מס' _____ שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	תשריט		שינוי להפקדה
2	תקנון		שינוי להפקדה
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אילת קודן-אזרחיות
מ.ר. 112632

חתימה

תאריך

שם המצהיר

תוכנית מספר: 410-0296327

שם התוכנית: בעל שם טוב 6

עורך התוכנית: אינה פודוליאק

תאריך: 11.02.2015

אילת קונ-אדריכלית
חתימה: מ.ר. 112632

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/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידוי-	צידוי-	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי					
מערבי 6 מ'	דרומי 4 מ'	צפוני 4 מ'	מזרחי - 4 מ'	1	קרקע+4חדרים על הגג	19.2	12	9	45	305	2137.4	560	-	621.4	956	700	38	מגורים ב'

זכויות בניה ע"פ פת/במ/ 2000 / 14

$$770 \text{ מ"ר} = 110\% \times 700$$

$$75 \text{ מ"ר}$$

$$111 \text{ מ"ר} = 3 \times 37$$

סה"כ 956 מ"ר שטח עיקרי

$$956 \text{ מ"ר} \times 65\% = 621.4 \text{ מ"ר שטח שרות}$$

$$12 \text{ יח"ד} \times 0.7 = 8.4 \text{ יח"ד} \sim 9 \text{ יח"ד}$$

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 410-0296327 שם התוכנית: בעל שם טוב 6

עורך התוכנית: אינה פודוליאק תאריך: 11.02.2015

חתימת אילת קורן/אדריכלית
 מ.ד. 112632

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

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	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	ל"ר		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל"ר		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל"ר		

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

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

תוכנית מספר: 410-0296327 שם התוכנית: בעל שם טוב 6

עורך התוכנית: אינה פודוליאק תאריך: 11.02.2015

אילת קגן-אדריכלית
חתימה: 112632
מ.ר.

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

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' 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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	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 כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי הפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי הפירה ומילוי'?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה 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?		
V		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 (7)
V		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 ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

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

(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.

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