

28.11.10

מוקדמת מס' 7

תכנית מס' רג/1446

מב"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1446

מגורים בין רח' שרת ורח' אל על

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: רמת גן
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1446 תכנית מוקדמת מס' 340/27 אל ק"ח' ב, 1056/27 123/27 38/27 בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2010016 מיום 29.6.10 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1060 מיום 13.9.10 בישיבתה מס' _____ מיום _____ בישיבתה מס' _____ מיום _____ יו"ר הועדה תאריך 25.11.10 ונאריך</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' כ"א / 1446 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15.9.10 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

11.1.11

דברי הסבר לתוכנית

בעלי חלקות 350, 351 מבקשים להקים פרויקט מגורים מיוחד על חלקותיהם הנמצאות במדרון שבין רחובות שרת ואל על. מתחם מגורים יכלול: בנין דירות אחד שני אגפים, האחד בן 18 יח"ד והשני בן 2 קוטג'ים וכן שטח למבנה ציבורי בשטח של 334 מ"ר. המתחם מתוכנן במפלס הגובה של רח' אל על, ומנצל את הפרש הגבהים הקיים בין רח' שרת לרח' אל על, שהוא כ- 14 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים בין רח' שרת ורח' אל על	שם התוכנית	1-1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רג/1446	מספר התוכנית		
1.160 דונם		1-2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1-3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
29.9.10	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1-4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
	לפי סעיף בחוק		
לי"ר	היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא 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	רמת גן
		קואורדינטה X	182.600
		קואורדינטה Y	666.125
1.5.2	תיאור מקום	מדרום לרחוב שרת ומצפון מזרח לרח' אל על ברמת גן.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמת גן
		שכונה	
		רחוב	שרת
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6125	מוסדר	חלק מהגוש	351, 350	352

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ג-15-מחסנים דירתיים	כפיפות	ל"ר	5495	16.2.2006
רג/340/ג-21-הגדלת חדרי יציאה לגג	שינוי	הגדלת שטח החדר ל - 40 מ"ר.	5480	12.1.2006
תמ"א 38-רעידות אדמה	כפיפות	ל"ר	5397	18.5.2005
רג/1056-רח' שרת	שינוי	שינוי הוראות בניה	4566	7.9.1997
רג/מק/340/ג-10-מעליות	כפיפות	ל"ר	4486	30.1.1997
רג/340/ג-3-מרתפים	כפיפות	ל"ר	4047	8.10.1992
רג/340/ג-1-בניה על גגות	שינוי	הגדלת שטח החדר ל- 40 מ"ר	3181	29.3.1985
רג/340/ג-הכללת אחוזי מרפסות בסה"כ האחוזים	שינוי	המרפסות יהיו בנוסף לאחוזי הבניה המותרים	2651	14.8.1980
רג/340- תכנית מתאר ר"ג	שינוי	שינוי הוראות בניה	2591	27.12.1979
רג/173	שינוי	שינוי הוראות בניה	1097	11.6.1964

כללי: על תחום התכנית יחולו גם הוראות תכניות אחרות שבתוקף.
בכל מקרה של סתירה בניהן, יחולו הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פלג אדריכלים	29.9.10	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		פלג אדריכלים	29.9.10	1	ל"ר	1 : 250	מחייב	תשריט התוכנית
		פלג אדריכלים	29.9.10	1	ל"ר	1 : 200	מנחה	נספח בינוי

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 האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד / ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				שערי עדן יומות ופתוח בע"מ.	512722638	בני משה 5 רמת גן	03-5467937		03-5462375	

1.8.2. יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד / ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				שערי עדן יומות ופתוח בע"מ.	512722638	בני משה 5 רמת גן	03-5467937		03-5462375	

1.8.3. בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד / ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				יסמין שרלון חברה בע"מ.	512722638	בני משה 5 רמת גן	03-5467937		03-5462375	
בעלים (חל) (352)				מנחל מקרקעי ישראל	8	דרך מנחם בגין 25 ת"א				

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	בן פלג	68120013	ב. פלג אדריכלים ובני ערים בע"מ בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים		תל אביב המסגר 20	03-6887001		03-6887002	shachar@pelleg-arch.com
מודד	מודד מוסמך	זאב שקד	538	לי"ר		ברץ 3 חולון	03-4100789	052-2752369	03-5040858	shakedz@017.net.il

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.

שפ"פ	מונח	הגדרת מונח
		שטח פרטי פתוח

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

- א. תכנון מפורט של החלקות לצורך הקמת מתחם הכולל בניין בן שני אגפים, באגף אחד דירות בן 18 יח"ד ובשני 2 קוטגים.
- ב. איחוד חלקות 351, 350 לחלקה אחת.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה לבניינים החדשים במגרש המאוחד.
- ד. התרת שימוש למבנה ביעוד ציבורי בתחום בניין המגורים.
- ה. קביעת שטח ציבורי פתוח עם זכות מעבר לכלי רכב.
- ו. קביעת שטח פרטי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד חלקות מס' 350, 351 למגרש מס' 100 בשטח של כ- 1069 מ"ר.
- ב. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ד'.
- ג. שינוי יעוד חלק משצ"פ המאושר עפ"י תכנית רג/1056 החל על מהמגרשים למגורים ד'. סה"כ השטח השצ"פ המשתנה למגורים ד' – 407 מ"ר.
- ד. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לאזור מגורים ד' להקמת מבנה מגורים סביב פטיו הכולל 20 יח"ד, בתמהיל של : קוטגים, ודירות רגילות. מספר הקומות: 7 מעל רח' אל על + חדר על הגג. 2 דירות כלפי רח' שרת + חדר על הגג. 3 קומות מרתף מתחת לרח' אל על.
- ה. סה"כ שטח עיקרי: 3,225 מ"ר שהם כ- 301.6%. שטח שרות – 1508 מ"ר שהם כ- 141%. סה"כ שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת- 2,900 מ"ר שהם כ- 271%. סה"כ שטחי הבניה – 7,633 מ"ר שהם כ- 714%.
- ה. שינוי קווי הבניין עפ"י הבינוי המוצע.
- ו. התרת שטח של כ- 334 מ"ר לבניין ציבורי בתוך המבנה, נוסף על השטחים המיועדים למגורים.
- ז. קביעת שטח ציבורי פתוח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1-160 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	477 (64% X 746) מ"ר נטו - ראה הערה)) + 80 מ"ר יציאות לגג.	+ 2,748 עיקרי	3,225		שטח של 746 מ"ר נטו הוא לאחר הפחתת שטח השצ"פ עפ"י רג/1056.
	מס' יח"ד	4	16	20		כולל יח"ד במגרש מדרוני עפ"י רג/340
שטח לבניין ציבורי	מ"ר	אין	+ 334	334		בתחום המבנה בק. קרקע

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד	100	כולל שטח לשימוש ציבורי.
שטח פרטי פתוח	200	כולל זיקת הנאה להולכי רגל
שטח ציבורי פתוח	300	כולל זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
דרך מאושרת	400	

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

שם ייעוד: מגורים ד	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים. המגורים יהיו במבנה מגורים בן שני אגפים סביב פטיו והכולל בנוסף למגורים גם חדר כושר ו/או חדר כללי לשימוש כל דיירי הבניין. הבניין יהיה כלהלן: א. אגף מגורים הגובל ברח' שרת ובו 2 דירות קוטג' מעל מפלס הרחוב. ב. אגף מגורים בכיוון רח' אל על הכולל בית דירות עם 4 קומות מגורים של 4 דירות בקומה + 2 דירות גג עם חדר על הגג, סה"כ 18 יח"ד בבנין זה. סה"כ 20 יח"ד הכוללים 18 יחידות דיור ושני קוטג'ים סביב פטיו. תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית תהווה "סטייה ניכרת". בתחום בניין המגורים יותר שימוש למבנה ציבורי.	א.

4.1.2		הוראות
א.	חניה	החניה כולה תהיה בתחומי המגרש, לרבות במרתפי חניה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה יכול שתמוקם עד גבול המגרש.
ב.	הוראות לשימוש ציבורי בתחום אזור המגורים	<p>1. השימוש - עפ"י קביעת הרשות המקומית בהתאם לקבוע בסעיף 188 לחוק ובתנאי שלא יהוו מטרד לדיירי הבניין.</p> <p>2. גודל השטח - גודל השטח המיועד לאתר לבניין ציבורי יהיה 407 מ"ר והוא יחולק לשני חלקים כלהלן: א. 334 מ"ר מיועדים למבנה ציבורי. ב. 80 מ"ר מיועדים לשטח גינון ללא בניה.</p> <p>3. מיקום - השטח הציבורי הבנוי והשטח הציבורי הפתוח יהיו צמודים זה לזה, כמסומן בנספח הבינוי המצורף.</p> <p>4. פיתוח - תכנון וביצוע מעטפת הבניין הציבורי ושטח הגינון הצמוד אליו יהיה באחריות וע"ח יוזמי התכנית.</p> <p>5. רישום - השטח המיועד לבניין ציבורי יירשם ע"ש עיריית רמת גן. תרשם זיקת הנאה לציבור לצורך גישה לאתר לבניין ציבורי, כמסומן בתכנית הבינוי בק. קרקע.</p> <p>6. היתר איכלוס - מתן היתר איכלוס מותנה בפיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל (המדרגות בין רח' שרת לרח' אל על).</p>

4.2		שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים	
א		ישמש למעבר הולכי רגל למבנה הציבורי שבתחום מגרש המגורים.
4.2.2	הוראות	
א	פיתוח השטח	גינון, מעברים ציבוריים ותשתיות עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

4.3		שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים	
א		לפיתוח גנני ציבורי וחלק ממנו ישמש כמעבר כלי רכב למבנה.
4.3.2	הוראות	
א	פיתוח השטח	גינון, מעבר כלי רכב ותשתיות עפ"י הנחיות מהנדס העיר. פיתוח השצ"פ ייקח בחשבון את שימור שרידי רכס הכורכר.
ב.	מניעת חניה מתחת לשצ"פ	לא תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי- לצפון	צידוי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		קדמי- לרח' שרת	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תלסיית (%) משטח תא (השטח)	נסוף לדונם (טון)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה באחוזים / מ"ר		גודל מגרש/ מזערי/ מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מרתף לרחה' שרת	מרתף לרחה' שרת		מרתף לרחה' שרת	מרתף לרחה' שרת							שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ			
4.0- (הערה 3)	לשביל הציבורי- 4.0 (הערה 3)	4.0 (הערה 2)	4.0 (הערה 2)	4.0 (הערה 2)	קדמי- לרח' שרת עד 3.4 עפ"י 4.4 תשריט הבינוי (הערות 3,4)	3 מרתף רח' אל על 2.5 מרתפי תניה	7 מעל רח' אל על + חדר על הגג 2 מעל רח' שרת + חדר על הגג	מ"ר 27 מעל רח' אל על (לא כולל מקעה בטיחות ומתקנים טכניים)	85 (ראה סעיף 6.8 (1))	17	20 (ראה הערה 2)	לי"ר	7,633 מ"ר 2.5 מרתפי חניה	2,900 מ"ר (הערה 1)	לי"ר	1069	100	מגורים ד
כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	לי"ר	1	3.0	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	334 מ"ר	לי"ר	לי"ר	כמסומן בנספח הבינוי		אתר לבניין ציבורי (בתחום אזור המגורים)

- הערות:**
1. מחסנים דירתיים יכול שיהיו מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 2. תוספת יחידות דיוך מעבר לקבוע בתכנית תהווה "סטייה ניכרת".
 3. א. תותר חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש. ב. תותר הקטנת קו בניין עד ל 1.0 מהמותר למרפסות זיזיות בלבד.
 4. תותר חצר כניסה מקורה עד מרחק של 0.80 מ' מרח' שרת.
 5. שטח הבניה לבניין הציבורי יהיה בנוסף לשטחים המותרים למגורים.

6. הוראות נוספות**6.1. איחוד חלקות**

חלקות 350, 351 מיועדות לאיחוד בהסכמת הבעלים. בתשריט חלוקה ניתן יהיה לחלק את המגרש על אגפיו לתת חלקות בהסכמת הבעלים. איחוד החלקות אינו כולל את חל' 352.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

- א. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול בין היתר גם את השצ"פ המערבי (בתחום חל' 352).
- ב. הבטחת פיתוח השצ"פ המערבי (חלקה 352).
- ג. סימון רחבת תמרון לכלי רכב בקצה רח' אל על
- ד. בניה בו זמנית של שטחי הציבור ושטחי המגורים.
- ה. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ המערבי שבתחום חל' 352.
- ו. בהיתר הבניה יקבע אופן הבטחת שימור שרידי רכס הכורכר, לאחר התייעצות עם היחידה הסביבתית.
- ז. הבטחת יזמי התכנית והרשות המקומית לעמידה בכל התקנות לעניין שעות עבודה, רעש וכיוצ"ב, החלות לעת הבינוי והבטחת מיזעור מפגעים הנוצרים לסביבה הקרובה, גם באמצעות קביעת הסדרים לביצוע העבודות ופיקוח עליהן.

6.3. חניה

תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד. בנוסף יתווספו בתחומי המגרש מקומות חניה בהיקף של 20% מסך יח"ד, לשימוש מבקרי הבניין.
לא תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח.

6.4. בינוי

הבניין יעוצב עפ"י נספח הבינוי המצורף.

6.5. פיתוח השטח הציבורי הגובל

יחתם הסכם עם יוזם התכנית לעניין פיתוח השצ"פ המבטיח בין השאר מעבר בין רח' אל על לרח' שרת.

6.6. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.

6.7. רישום שטחים

השטח לבניין ציבורי שבתחום בניין המגורים ושטח דרך רח' שרת והשטחים הציבוריים הגובלים יירשמו ע"ש עיריית רמת גן.
תא שטח 300 המיועד לשצ"פ עם זכות מעבר חלקית לרכב יישאר ברישום ע"ש מדינת ישראל. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להפקיע שטח זה עפ"י סעיפים 188,189 לחוק.

6.8. חילחול מי גשם

- א. התכנית התת קרקעית הבנויה תהיה עפ"י עקרונות תכנון משמר מים, כאמור בתכנית רג/מק/340/ג/17.
- ב. בהתאם להוראות תמ"א/4/ב/34 התכנית הבנויה ותכנית המרתפים במגרש לא יעלו על 85% משטח החלקה.

9.6 זיקות הנאה
בתא שטח 300 שיעודו שצ"פ תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב שישמש ככניסה לחניה. בתא שטח 200 תינתן זיקת הנאה לציבור הולכי רגל שישמש כחצר למבנה הציבורי.

7. ביצוע התוכנית

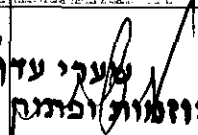
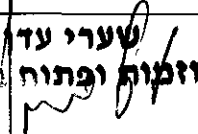
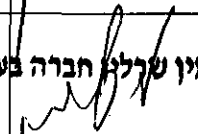
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
23.11.10		שערי עדן יזמות ופתוח בע"מ	-----	-----	מגיש התוכנית
23.11.10		שערי עדן יזמות ופתוח בע"מ	-----	-----	יזם בפועל (אם רלבנט)
23.11.10		יסמין שרליו חבת בע"מ	-----	-----	בעלי עניין בקרקע
		ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ סגר 20, תל-אביב 67776 טל' 6887002/6887001 FAX:	68120013	בן פלג	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
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: בינוי		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ^(ג)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצג-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצג (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

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

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

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

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

(5) ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות 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 בן פלג, מספר זהות 68120013

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/1446 ששמה מגורים בין רח' שרת ורח' אל על (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 5797.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פלג אדריכלים

המסגר 20, תל אביב 67776
 טל' 6887001 / 6887002 FAX

חתימת המצהיר

תאריך

23/11/10

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מר פריק ארזי (שם), מספר זהות 2-0424060-0
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רג/1446 ששמה רה' שיג כ"ג (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אמזר ויש בידי תעודה מטעם רשם האמזר (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 4/25 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים האמזר 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

23.11.10
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 1446/רג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 6.1.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

זאב שקד-538
מועד מוסמך
 כפר דניאל 259 ת.ד. 116
 טל. 052-2752369 08-9749747

<u>538</u>	<u>זאב שקד</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 31.9.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

זאב שקד-538
מועד מוסמך
 כפר דניאל 259 ת.ד. 116
 טל. 052-2752369 08-9749747

<u>538</u>	<u>זאב שקד</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 23.11.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

זאב שקד-538
מועד מוסמך
 כפר דניאל 259 ת.ד. 116
 טל. 052-2752369 08-9749747

<u>538</u>	<u>זאב שקד</u>
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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 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.