

28.12.10

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ב/492

שם תוכנית: מתחם מגורים ברח' צבי יהודה

22.12.10
מוקדמת מס' 10.....

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: בת-ים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: מתחם מגורים ברח' צבי יהודה מס' תכנון: 492/ב מס' תכנון: 2222, 493/א הומלצה בישיבה מס' 1645 מס' 2008 מיום: 24.9.08 לדיון בוועדה המחוזית תל-אביב מזכיר יו"ר</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ב/492 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18.12.10 לאשר את התכנית. גילה אורן מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית 22.12.10</p>	
--	--

--	--

1950

RECEIVED

THE UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D. C.

OFFICE OF THE ASSISTANT SECRETARY
FOR LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D. C.

1950

28.12.10

מאשרת

תכנית מס' ב/492

מבא"ת 2006

דברי הסבר לתוכנית

המדובר בתכנית החלה על שטח של כ-2.35 דונם לאורך רחוב צבי יהודה בבת-ים. על המגרש קיים היום מבנה מגורים בן שמונה קומות מעל קומת עמודים וסה"כ 32 יח"ד. התכנית מציעה הוספת עוד בניין למגרש בשטח של 3,520 מ"ר כשטח עיקרי, 8 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 32 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

28.12.10

מאשרת

תכנית מס' ב/492

מבא"ת 2006

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מתחם מגורים ברח' צבי יהודה.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ב/492

מספר התוכנית

2.348 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

10/11/2010

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

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 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת-ים
 קואורדינטה X (176,800)
 קואורדינטה Y (657,325)

1.5.2 תיאור מקום רח' הרב יהודה צבי 5

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בת-ים
 התייחסות לתחום הרשות נפה
 • חלק מתחום הרשות. תל-אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 רמת הנשיא הרב צבי יהודה 5

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7124	• מוסדר	• חלק מהגוש	282	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ב/227 א	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/7/2009	י.פ. 5977	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/493 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	ב/מק/493
5/2/2006	י.פ. 5490	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/430 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' ב/מק/430.	• כפיפות	ב/מק/430
31/12/2000	י.פ. 4947	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/430 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' ב/מק/430.	• כפיפות	ב/מק/430
4/12/2003		על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/1403 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' ב/מק/1403.	• כפיפות	ב/מק/1403
1/3/2001	י.פ. 4967	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/403 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' ב/מק/403.	• כפיפות	ב/מק/403
3/7/1997	י.פ. 4540	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/377 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' ב/מק/377.	• כפיפות	ב/מק/377
15/9/1985	י.פ. 3248	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/328 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' ב/מק/328.	• כפיפות	ב/מק/328
20/6/1996	י.פ. 4420	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/227 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	ב/מק/227
15/7/1971	י.פ. 1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/2 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	ב/מק/2
15/1/1976	י.פ. 2185	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/199 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' ב/מק/199.	• כפיפות	ב/מק/199
25/5/1997	י.פ. 4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' תמא/2/4.	• כפיפות	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		דב קורן אדריכלים בע"מ	10/11/2010	ל.ר.	14	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	10/11/2010	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	10/11/2010	1	---	1:250	• מנחה	נספח בניוי
		בז'נו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	10/11/2010	1	---	1:250	• מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על התשריטים.

28.12.10
מאשר

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ido@amirey-h.co.il	03-5537853		03-5519797	רח' האורגים 1 א.ת. בת-ים	ח.פ. 51-414-192-8	חב' מאורות וכסים תשס"ח בע"מ				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ido@amirey-h.co.il	03-5537853		03-5519797	רח' האורגים 1 א.ת. בת-ים	ח.פ. 51-414-192-8	חב' מאורות נכסים תשס"ח בע"מ				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Gk_arch@netvision.net.il	03-6953703		03-6090949	נחלת יצחק 28 תי"א		דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	054260088	דב קורן	אדריכל
mazor@mazor-sur.co.il	03-9677729		03-9654095	רוטשילד 102, ת.ד. 464 ראשלי"צ		מיוזר מדידות בע"מ	552	50923127	אביגור מזור	מורד
david_bez@bezeqint.net	08-9750390	052-2641069	08-9701107	ת.ד. 1709, רעות 71908		בזירנו דוד - הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	00066722	055400758	דוד בזירנו	מהנדס
										יועץ תנועה

28.12.10
משרד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

הוספת מבנה חדש במגרש מגורים וזאת ע"י:
א. תוספת זכויות בנייה של 3,332 מ"ר שטח עיקרי לזכויות הבנייה המאושרות לבנייה של 32 יח"ד במבנה בן 8 קומות מעל קומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. קביעת זכויות בניה:

1. תוספת זכויות בנייה של 3,332 מ"ר שטח עיקרי לזכויות הבניה המאושרות, כך שסך השטחים העיקריים מעל לכניסה הקובעת לא יעלו על 7,040 מ"ר.
 2. 768 מ"ר שטח עיקרי לגזוזטרות. שטחי הגזוזטרות ישמשו למטרה זו בלבד, ולא יסגרו ויהפכו לחלק משטח הדירה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 3. מס' יח"ד לא יעלה על 64 יח"ד. סטייה מהוראה זו, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 4. גובה בניין: 8 קומות מעל קומת קרקע+קומת גג טכנית מעל 2 מרתפים.
- ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.348 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך הזכויות יהיו 768 מ"ר לגזוזטרות.		7,808	+	3,708	מ"ר	מגורים
		64	+	32	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	מגורים ד'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	2,348	100	2,348
100	2,348	100	2,348

		מ"ר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ד'	2,348	מגורים ג'
100	סה"כ	2,348	סה"כ

28.12.10
משרד המשפטים

28.12.10

תכנית מס' ב/ 492

מאשרת

מבא"ת 2006

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי לרח' לרקיס	צדדי- דרומי	צדדי- צפוני	קווי בניה (מטר)		קדמי לרח' לרח' צפוני	קדמי לרח' לרח' צפוני	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח (מ"ר)	צמפות (מ"ר)	מספר בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צדדי- דרומי	צדדי- צפוני			מספר קומות	מספר קומות						שטחי בניה	אחוזים			
4.5	4.5	3.5	5	2	8+ק	40	27.26	64	485.9	11,408	2,000	2,000	2,000	1,600	7,808	2,348	101	מגורים

1. שטח חדר המדרגות יחושב כשטח שירות.

28.12.10
משרד

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:
 - (1) עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בנין וחומרי גלם.
 - (2) פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית בקני"מ 1:100 שיכלול בין היתר-
 - א. גינון ונטיעות עצים (עץ ל-50 מ"ר תכסית על קרקעית פנויה), פיתוח המדרכות של הרחובות הסובבים את מתחם התכנית ונטיעות עצי צל לאורכן (עץ כל 6 מטר).
 - ב. מפלס פני הקרקע הסופיים במתחם התכנית לא יעלה על מפלס המדרכה הסמוכה.
 - ג. מעל החניון התת-קרקעי תהיה שכבת אדמה מתאימה לגינון, נטיעות ועצים בוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ-1.0 מטר.
 - ד. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להשהיה והחדרה לתת הקרקע.
2. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לנושא המטרדים במהלך הבניה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה)-התשל"ט 1979.
3. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. הכנת נספח אקוסטי בהתאם למפורט בנספח א-2 לתמ"א/4-2-תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי-רעש מטוסים, שיצורף לבקשה להיתר בניה, ויהווה תנאי למתן ההיתר.

6.2 הוראות בניה

1. ניתן יהיה לבנות מרפסות ו/או מרפסות סוכה.
2. ניתן יהיה להבליט מרפסות ו/או מרפסות סוכה עד:
 - א. 2.0 מטר מעבר לקו בנין קידמי (כמסומן בתשריט).
 - ב. 1.0 מטר מעבר לקו בנין צידי צפוני (כמסומן בתשריט).
 - ג. 1.75 מטר מעבר לקו בנין צידי דרומי (כמסומן בתשריט).
3. גובה בניין: גובה הבנין מעל מפלס הים לא יעלה על 72.7 מ' (כולל מתקנים טכניים על הגג).

6.3 חניה

1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. לא תותרנה חניות עיליות בתחומי המגרש, פרט לחניות מתחת לקומת עמודים. יתרת מקומות החניה יהיו תת-קרקעיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת של הבנין הקרוב לרח' נרקיס.
3. במידה ויהיה שימוש במכפילי חניה, מכפיל החניה ישוּך לאותה יחידת דיור שאת החניה שלה הוא מכפיל, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

6.4 נגר עילי

1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
2. ייקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:

- א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.
 ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות-מחוררות או עם רווחים מבניים.

6.5 סטייה ניכרת

1. כל תוספת של יחידת דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
2. שטחי הגזוזטרות ישמשו למטרה זו בלבד, ולא יסגרו ויהפכו לחלק משטח הדירה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

6.6 תנאים לאכלוס ומתן תעודת גמר

1. ביצוע עבודות פיתוח השטח בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי והנופי המאושרת.
2. אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבניה בוצעה בהתאם למיפרט הנספח האקוסטי שצורף להיתר הבניה.

6.7 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4-נמל התעופה בן גוריון

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 בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכת תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התכנית יחולו ההגבלות בהתאם לתמ"א (כ-15 מ' מתחת לסף גובה מירבי).
4. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בניה/הקלות/שימושים חורגים יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א.

6.8 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	חתימה:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	תאריך:	3-12-2010	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: חב' מאורות נכסים תשס"ח בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 51-414-192-8				
שם:	דב קורן	חתימה:	דב קורן אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6953703 : 03-6090949	תאריך:	29/11/2010	עורך התוכנית
תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:				
שם:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	חתימה:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	תאריך:	3-12-2010	יוזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:				
שם:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	חתימה:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	תאריך:	3-12-2010	בעל עניין בקרקע
תאגיד: חב' מאורות נכסים תשס"ח בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 51-414-192-8				
שם:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	חתימה:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	תאריך:	3-12-2010	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מאורות נכסים תשס"ח בע"מ		מספר תאגיד:				
שם:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	חתימה:	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ	תאריך:	3-12-2010	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מאורות נכסים תשס"ח בע"מ		מספר תאגיד:				

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

תוכנית מספר: 492/בי שם התוכנית: מתחם מגורים ברח' צבי יהודה
 עורך התוכנית: אדריכל דב סורן תאריך: 29/11/2010 חתימה: ח' סולת יצחק 28, תל-אביב 67448
 טל: 6090949-03-6953703

28.12.10
מאושרת

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

⁽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
✓		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		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 חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות (7)
✓		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?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		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/החתיית מוסד התכנון.
(4) ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.
(6) עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל דב קורן (שם), מספר זהות 54260088, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' במ/492 ששמה (להלן – "התוכנית"). מתחם **מגורים ברח' צבי יהודה**
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 34132.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. דוד בז'רנו הנדסה אזרחית, תנועה נספח תנועה וחניה
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.

דב קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28 תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 פקס: 03-6093703
חתימת המצהיר

29/11/2010
תאריך

28.12.10
מאשרת

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
החלטה	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.

28.12.10
מאשרת

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 : 492/ב

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25.6.2008 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>2.12.10</u> תאריך	<u>NN</u> חתימה	<u>552</u> מספר רשיון	<u>אביגדור מזור</u> שם המודד
-------------------------	--------------------	--------------------------	---------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 23.3.2010 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>2.12.10</u> תאריך	<u>NN</u> חתימה	<u>552</u> מספר רשיון	<u>אביגדור מזור</u> שם המודד
-------------------------	--------------------	--------------------------	---------------------------------

28.12.10
מאשרת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה בז'רנו דוד, מספר זהות 055400758,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' בי/492 ששמה מתחם מגורים ברח' צבי יהודה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית, תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשיה, המסחר והתעסוקה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00066722.
3. אני ערכתי את הנושאים התנועתיים 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.

בז'רנו דוד
הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
ת.ד. 1709 רצת 71908
טל. 08-9721106 08-9721107
512504331

חתימת המצהיר

20/11/2010
תאריך