

12.6.11
מוקדמת מס' 12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/791/ג

שם תוכנית: וילה נויפלד - מתחם אלונים 5

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/791/ג תכנית מוקדמת מס' רג/791/ג 12 רג/791/ג 340/2 תיקוניה</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 10003 מיום 7.2.10</p> <p>מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1044 מיום 1.3.10</p> <p>בישיבתה מס' 1053 מיום 5.7.10</p> <p>בישיבתה מס' 1073 מיום 21.3.11</p> <p>יו"ר הועדה 12.6.11</p> <p>תאריך</p>	
<p>יצחק שחם סגן ראש העיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</p> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/791/ג</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה 1.3.10 5.7.10 ביום 21.3.11 לאשר את התכנית.</p> <p>גילת אורון יו"ר הועדה המחוזית 21.3.11</p>	

13.6.11

דברי הסבר לתוכנית

הייעודים הקיימים בתחום התכנון הם מגורים א'1 מיוחד ושצ"פ. בתחום יעוד המגורים קיים בית בתכנונו של אדר' יוסף נויפלד מ-1938. העיריה רואה חשיבות רבה בשימורו בשל ערכיו ההסטוריים והאדריכליים.

התכנית נועדה לשנות את מיקום ומתווה השצ"פ ומגרש המגורים, שיתאפשר שימור "בית נויפלד", הקמת 5 יח"ד נוספות וחשיפת המבנה לשימור לעוברים בשצ"פ.

קביעת אפשרות להקמת בריכות שחיה פרטיות צמודות ליחידות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>וילה נויפלד- מתחם אלונים 5</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>רג/791ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>2.282 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>10</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>25.05.2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ל.ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 182,000
קואורדינטה Y 665,925

ממערב רח' אלונים
מצפון חלקות 740,741 בגוש 6205
ממזרח חלקות 19 ו-18 בגוש 6205 וחלקה 56
בגוש 6109
מדרום חלקה 75 בגוש 6109

1.5.2 תיאור מקום

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 תל בנימין
רחוב אלונים
מספר בית 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק מהגוש	55	
6205	מוסדר	חלק מהגוש	17	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר.

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
		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 על תיקוניה
22.11.1990	3818		שינוי	רג/791/א
3.6.1982	2820		שינוי	רג/791/ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גל-אור פישביין אדריכלים בע"מ	25.05.2011		22		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גל-אור פישביין אדריכלים בע"מ	25.05.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גל-אור פישביין אדריכלים בע"מ	25.05.2011	1		1:250	מחייב	נספח שימור עצים

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 ***

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	A150460@hotmail.com	03-6596946		03-5064483	שד' בן גוריון 99 בת-ים	מס' תאגיד	אופק בובליל בע"מ			

יזם בפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
A150460@hotmail.com	03-6596946		03-5064483	שד' בן גוריון 99 בת-ים	מס' תאגיד	אופק בובליל בע"מ			

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
A150460@hotmail.com	03-6596946		03-5064483	שד' בן גוריון 99 בת-ים	מס' תאגיד	אופק בובליל בע"מ			בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@gf2005.co.il	050-8961272		03-6024473	רח' הנמל 36 ת"א			83970		גל-אור פישביין אדריכלים בע"מ	אדריכל
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רח' רוטשילד 102 ראשון לציון			552		מזור מדידות בע"מ	מודד

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.

מונח	הגדרת מונח

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

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ומאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת זכויות בניה והגדלת מס' יח"ד מ-5 ל-6 יח"ד.
4. קביעת מבנה לשימור.
5. קביעת הוראות לשימור עצים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת זכויות בניה של 1437 מ"ר שטח עיקרי ו-574 מ"ר שטחי שרות מעל לקרקע ו-1105 מתחת לקרקע להקמת 6 יחידות צמודות קרקע כולל המבנה לשימור, בגובה עד 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף.
2. קביעת שטח לשצ"פ סה"כ 373 מ"ר, בחלוקה הבאה: תא מספר 2 בשטח 261 מ"רכגינה ציבורית ותא מספר 5 בשטח 112 מ"ר כשטח ירוק לשימור העצים.
3. קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות צמודות לכל יח"ד.
4. קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים
5. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.282

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,437		+428	1,009	מ"ר	מגורים

		6	1	5	מס' יחיד	
--	--	---	---	---	----------	--

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001,003	
שטח ציבורי פתוח	002,005	
דרך מאושרת	201	

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 ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	קליניקות ומשרדים לבעלי מקצוע המתגוררים באזור, לא יותר שימוש לגני ילדים.	
ג.	מתחת לכניסה קובעת : תותר חניה, מעברים, מתקנים טכניים עבור בריכות שחיה ומתקנים טכניים אחרים לשרות השימושים העיקריים.	
4.1.2	הוראות	
א.	זכויות בניה	א. תותר העברת שטחים בין יחידות הדיור ובין המפלסים השונים ביחידה. ב. תנאי לתוספת זכויות הבניה ולתוספת יח"ד שישית עפ"י תכנית זו יהיה שימור "וילה נויפלד". ג. לא ניתן יהיה להוסיף שטחים מעבר לקבוע בתכנית זו בגין תכנית רג/340/15 – מחסנים ותכנית רג/340/21 חדרי יציאה לגג. זכויות הבניה בתכנית זו ממצות את כל הזכויות המוקנות למגרשים אלא עפ"י תכניות תקפות ערב אישורה של תכנית זו.
ב.	הוראות בינוי	תכנית בינוי של כל המתחם תוגש לאישור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה. גובה המבנים לא יעלה על 9 מ'.
ג.	עיצוב אדריכלי	עיצוב היחידות החדשות יהיה בהתייחסות ובהמשך לשפה של המבנה לשימור. העיצוב האדריכלי של היחידות החדשות ותאום הבניה לבית הקיים יובאו לאישור אדריכל העיר.
ד.	זיקת הנאה	תתאפשר הגישה למבנים בזיקת הנאה למעבר משולי המגרשים הפרטיים בדרך שתהיה משותפת לכלל הדיירים המשתמשים בה כמסומן בתשריט.
ה.	בריכות שחיה	תתאפשר הקמת בריכות שחיה בקו בנין 0.
ו.	שטחים חדירי מים	יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'. יש להפוך את המגרש לאגן היקוות זעיר כך שרוב הגשם ירד במגרש ויקווה בתחומו באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש באמצעות מרזבים מהגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר ע"י מניעת ערוב חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.		
--	--	--

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.2
שימושים		4.2.1
א. לפי תכנית המתאר רג/340 על תיקוניה ובפרט גינה ציבורית לשימוש מבקרי המקום. בתא מספר 002 גינה ציבורית ובתא מספר 005 שטח ירוק לשימור העצים.		
הנהאות		4.2.2
<p>א. לא תותר בניה מעל השצ"פ ומתחתיו .</p> <p>ב. השצ"פ יחבר בין המפלסים של רח' אלונים לבין המבנה לשימור תוך הבטחת רציפותו ופיתוחו באופן שיאפשר את חשיפתו המרבית של המבנה לשימור.</p> <p>ג. השטח יפותח עפ"י תכנית פיתוח נופי שתאושר ע"י מהנדס העיר הגשת תכנית הפיתוח ואישורה יהיו תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. הפיתוח הנופי יהיה בהתאמה בהתאמה לנוף הקיים באיזור. סוגי הצמחיה יהיו זהים לאלה שניטעו בשכונת תל-בנימין ומהווים את מאפייני הנוף של הסביבה.</p> <p>ה. לא תתאפשר כניסה לרכב דרך השצ"פ. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ו. בשצ"פ בתא 005 ישומרו שלושת העצים המסומנים בתשריט ובנספח שימור העצים כמו כן ינטעו חמישה עצים בוגרים בתא 002.</p>		

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.3
שימושים		4.3.1
א. לפי תכנית המתאר רג/340 על תיקוניה		
הנהאות		4.3.2
א. לפי תכנית המתאר רג/340 על תיקוניה		

שם ייעוד: עצים לשימור		4.4
שימושים		4.3.1
עפ"י נספח שימור העצים		א.
הוראות		4.3.2
עץ מס' 1 ברכיטון צפצפתי יועתק לשצ"פ לתא 002.	1.	א.
עץ מס' 2 ברכיטון צפצפתי יועתק לשצ"פ לתא 002 או יושאר במקומו.	2.	
עץ מס' 3 ברוש מצוי יושאר במקומו.	3.	
עץ מס' 4 אורן ירושלים יושאר במקומו.	4.	
עץ מס' 5 אורן קנרי יושאר במקומו.	5.	
עץ מס' 6 ברוש מצוי יושאר במקומו.	6.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי לחומר (מזרחי)	קווי בנין (מטר)		אלונים לרח' קדמי צפוני/דרומי צפוני	מתחת לכניסה הקובעות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משתח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צפוני	דרומי			מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות							שטחי בניה	סה"כ			
בתחום לתשריט	בתחום לתשריט	6.0	1	2 + חדר על הגג	9	50	3.12	2	1093	400	240	453	640	1	מגורים ב		
					9	50	3.12	4	2023	705	334	984	1245	3			

- קומת המרתף תהיה עפ"י הוראת תכנית רג/340ג. תותר הקמת מרתפים מעבר להיקף הבניין וכן יותרו מעברים לרכב בין המגרשים במפלס המרתף.
- סה"כ השטחים העיקריים כוללים חדרי יציאה לגג ומחסנים דירתיים. לא ניתן יהיה לחוסף שטחים עקריים מעבר לקבוע בתכנית זו למחסנים עפ"י תכנית רג/340ג/15 ולחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מס' רג/340ג/21 וכן גובה חדר היציאה לגג.
- זכויות הבניה בתכנית זו ממוצות את כל זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקיבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
- תכנית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 85%.

השטח בדונם	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.354	17	
1.928	55	
2.282	1000	

השטח בדונם	מספרי החלקות		סופי	מספר החלקות	ת.ב.ע.ת.ש.צ.	טבלת הקצאות-חלוקה
	סופי	ארעי				
0.640		1		1		001
0.261		2		2		שצ"פ 002
1.245		3		3		003
0.024		4		4	עמוד 13 מומדן 22	201 דרך
0.112		5		5		שצ"פ 005
2.282				(1000)		

6. הוראות נוספות

<p>6.1. מבנה לשימור</p> <p>המבנה הקיים בתא שטח 3, אשר מסומן בתשריט בסימון של שימור מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתו.</p> <p>ב. מבנה זה לא ישונה אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. לא תותר תוספת בניה לחזיתות של המבנה הקיים או הגג. תישמר השפה הארכיטקטונית של הבניין הקיים לרבות חומרי הגמר.</p> <p>ד. יוכן תיק תיעוד לבית שיכלול שרטוטים, צלומים, תכניות, חזיתות, תיעוד התפתחות המבנה ושטח החצר והפיתוח הצמודים לו, וחוו"ד אדריכל העוסק בשימור מבנים. מסמך התיעוד יובא לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. פרטי השימור יהיו על פי תכנון מפורט של השימור אשר יבוצע על ידי אדריכל שימור מומחה, ובהתאם להנחיות נספח השימור ותיק התיעוד, ובהתאם להנחיות מהנדס העיר והועדה לשימור בעיריית ר"ג.</p> <p>ו. גובה גדר הבית לשימור יאפשר את חשיפת המבנה לשצ"פ.</p> <p>ז. יתאפשרו שינויים פנימיים במבנה בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>

<p>6.2. תנאים להיתר בניה</p> <p>א. הכנת תיק תיעוד מפורט ונספח שימור לבית נויפלד, לאישור מהנדס העיר. ראו סעיף 6.1 והבטחת שימור הבנין הקיים.</p> <p>ב. אישור מהנדס העיר לתכנית בניו ופיתוח של מתחם המגורים.</p> <p>ג. אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח נופי של השצ"פ עפ"י סעיף 4.2 לעיל.</p> <p>ד. אישור מחלקת התנועה לתכנית תנועה וחניה של המתחם.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה למבנה האחרון יהיה השלמת פיתוח השצ"פ עפ"י תכנית הפיתוח לשצ"פ.</p>

6.3. תנאים לאיכלוס
<p>1. תנאי לאיכלוס המבנים בתא שטח 3 יהיה השלמת שימור "וילה נויפלד" עפ"י תיק התיעוד ונספח השימור המאושר.</p> <p>2. רישום זיקת הנאה כמסומן בתשריט בלשכת רישום מקרקעין.</p>

6.4. חניה
<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תתאפשר זיקת מעבר במפלס המרתף בין חלקי המגרשים עבור חניה.</p>
6.5. היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6. סטיה ניכרת
<p>א. כל תוספת יח"ד בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p> <p>ב. לא תתאפשר כניסה לרכב למבנים דרך השצ"פ ולא יתאפשר מעבר רכב דרך השצ"פ. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (192) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

6.7. חלוקה ורישום
השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

7. ביצוע התוכנית


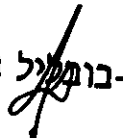
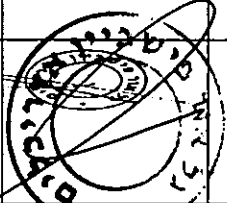
7.1 שלבי ביצוע

התניה	תאור שלב	מס' שלב
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצוע התכנית 10 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.05.11		אופק-בובליל בע"מ	513918953	אופק-בובליל בע"מ	מגיש התוכנית
25.05.11		אופק-בובליל בע"מ	513918953	אופק-בובליל בע"מ	בעל הקרקע והיזם בפועל
25.05.11		גל-אור פישביין אדריכלים בע"מ			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: _____		
	✓	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 ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-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 ומוצע (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	

⁽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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	√	
		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?	√		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	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)	√	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		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?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	√	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	√	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	√	

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

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

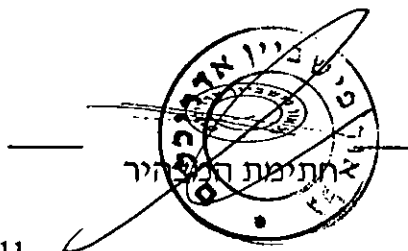
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה __ ג'ראר גל-אור __ (שם),
 מספר זהות __ 067945477 __,
 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' __ רג/791/ג __ ששמה __ וילה נויפלד מתחם אלונים 5 __ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום __ אדריכלות מספר רשיון __ 83970 __.
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.



26.05.2011
 תאריך

06/06/2011

עמוד 20 מתוך 22

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 (מתק 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

מספר התוכנית: רג/791ג


(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.8.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> חתימה	<u>552</u> מזור מדידות בע"מ מספר רשיון	<u>שם המודד המוסמך</u>
--	--	------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 4.4.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> חתימה	<u>552</u> מזור מדידות בע"מ מספר רשיון	<u>שם המודד המוסמך</u>
--	--	------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> חתימה	<u>552</u> מזור מדידות בע"מ מספר רשיון	<u>שם המודד המוסמך</u>
---	--	------------------------

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 מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.	ועדה מחוזית	

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.