

502947

תכנית מסיב/מק/ 3222

מבא"ת 2006

מס' תוכנית: 1965  
 מס' תוכנית: 7.1.7

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית בני ברק  
 אגף ההנדסה  
 10-07-2012  
 נתקבל  
 מח' תכנון

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/ מק/ 3222

שם תוכנית: שינוי בינוי ותוספת יחידות דיור במתחם אוסם

מחוז: תל- אביב  
 מרחב תכנון מקומי: בני ברק  
 סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק            החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף            לתוכנית מס' בב/מק/ 3222            ביום 16.4.12 2012/103            ממונה / יו"ר / ניהול            תל אביב / הועדה / ת"ה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מהווה שינוי בינוי בחלק המזרחי של המתחם מ- 2 מבנים ל- 3 מבנים ותוספת יחידות דיור, ללא תוספת שטח. התכנית יוצרת שטח בקומת הקרקע גן ילדים וספרייה לשימוש ציבורי ע"פ סעיף 75 ה' לתכנית הראשית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**      שם התוכנית

מספר התוכנית      3222 /מק/ בב

**1.2 שטח התוכנית**      9959 מ"ר

**1.3 מהדורות**      שלב

מספר מהדורה בשלב      1

תאריך עדכון המהדורה      15.01.12

**1.4 סיווג התוכנית**      סוג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- תוכנית מפורטת
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק      • 62 א(א)(8), 62 א(א)(5), 62 א(א)(9) (1)

היתרים או הרשאות      • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה      • אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      • לא

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים
  - מרחב תכנון מקומי בני ברק
  - קואורדינטה X 184/875
  - קואורדינטה Y 666/125
- 1.5.2 תיאור מקום
  - מצפון : רח' הושע
  - ממזרח – רחוב אהרנוביץ
  - מדרום – חלקות 368-369
  - חלקות 370-372
  - חלקות 373-374-375
  - ממערב – רחוב אהרנוביץ
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
  - רשות מקומית בני ברק
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - נפה בני ברק
  - יישוב שכונה
  - רחוב אהרנוביץ
  - מספר בית 22

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק מהגוש	426-429, 436, 437, 1141, 1129	484, 412, 416, 425, 433-435, 438, 369, 1137, 1139

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
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.08.80	י.פ. 2649	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות.	• שינוי	בב/105/ב/ -
17.12.03	י.פ. 5256	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראת סוכות הוראת תוכנית סוכות תחולנה על תוכנית זו כל עוד לא שונו במפורש בתכנית זו	כפיפות	בב/105/ס/2 -
12.05.09	י.פ. 5959	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות.	• שינוי	בב/804 -
17.05.10	י.פ. 6088	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות.	• שינוי	בב/מק/3120 -

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה	אדר' לאון אושקי	15.01.12	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה	אדר' לאון אושקי	15.01.12		21		מחייב	הוראות התוכנית/כולל טבלת הקצאות
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה	אדר' לאון אושקי	15.01.12	1		1:250	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' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת(ים)
	צמרת העיר עי"י מר שמואל נרקיס			רשות מקומית יעודה מקומית בי"ב		קוטלר 7 בני ברק	5796750				
						ירושלים 58 בני ברק					

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	צמרת העיר עי"י שמואל נרקיס			רשות מקומית		קוטלר 7 בני ברק	5796750			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	צמרת העיר עי"י מר שמואל נרקיס		רשות מקומית		קוטלר 7 בני ברק	5796750			
• בעלים			יערית בני ברק		ירושלים 58 בני ברק				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לאון אושקי	11213493	27030	רשות מקומית		וולפסון 18 בי"ב	03-5702568			
	משה פוגל		577			עמיאל 6 בני ברק	03-6199543			

\* לגבי השעי"פ ושטחי ה ציבור בלבד

**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**

2.1.1 שינויים ותוספות במתחם "אוסם" ע"י שימוש סעיף 62א(א) וכדלהלן :

1. תוספת 13 יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי עפ"י ס"ק (8)
2. העברת 8 יח"ד ממגרש 301 למגרש 101.
3. סה"כ במגרש 101 יותרו 238 יח"ד (במקום 217 יח"ד המותרות) ללא תוספת שטח עיקרי).
4. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במגרש 101 ללא שינוי בסה"כ השטח לכל ייעוד עפ"י ס"ק (1).
5. שינוי בינוי בדירות הגג כולל שינויים בנסיגות מקו מתווה הבניין ובמספר יח"ד עפ"י ס"ק (5).
6. יצירת שטחים ציבוריים לשימוש העירייה בהתאם לסעיף 75 ה' לתכנית ראשית עפ"י ס"ק (9).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 תותר תוספת 13 יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי מעבר ל- 217 יח"ד המותרות עפ"י תכניות תקפות.
- 2.2.2 בנוסף תותר העברת 8 יח"ד ממגרש 301 למגרש 101, כך שסה"כ במגרש 101 יותרו 238 יח"ד.
- 2.2.3 איחוד וחלוקה בהסכמה במגרש 101 ללא שינוי בסה"כ השטח לכל ייעוד קרקע, במסגרת שינוי הבינוי.
- 2.2.4 יותרו שינוי בינוי בדירות הגג לרבות שינויים בנסיגות מקו מתווה הבניין וכמסומן בנספח הבינוי.
- 2.2.5 בצד המזרחי של מגרש 101 (הפונה לרח' אהרונוביץ) ייבנו 3 מבנים (במקום 2 כמפורט בנספח הבינוי של תכנית בב/804) וכמפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.6 בבניין הצפון מזרחי של המתחם (בחזית רח' אהרונוביץ – הושע) יוקצו שטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע (כמפורט בנספח הבינוי) לשימוש כגן ילדים וספרייה.
- 2.2.7 המעטפת של הספרייה תיבנה ע"י היזם ועל חשבונו עפ"י מפרט שיסוכם עם העירייה בזמן הוצאת היתר הבנייה.
- 2.2.8 כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות תכנית בב/804, ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 2.2.9 הבינוי הסופי של הבניינים ייקבע בהיתר הבנייה בתאום עם מה"ע, לרבות בנושא עיצוב אדריכלי, ציפוי הבניינים בחומרים קשיחים וכד'.  
2.2.10 המרחקים בין הבניינים יהיו לפחות כמפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.11 השטחים הציבוריים יורשמו ע"י עיריית בני ברק.
- 2.2.12 השטח המיועד לגן ילדים לא יפחת מ- 125 מ"ר כולל, והשטח המיועד לספרייה לא יפחת מ- 80 מ"ר (כולל) בנוסף ייקבע שטח לחצר גן הילדים עפ"י בינוי שיאושר ע"י העירייה בהיתר הבנייה.
- 2.2.13 השטחים העיקריים הציבוריים יהיו מתוך שטחים עיקריים המותרים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	9.959 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
1. דירות הגג מורכבות משטח המותר של חדרי הגג עפ"י תוכנית בב/105/ד/2 המהווה שינוי לתכנית המתאר 2. כולל שטחים הציבוריים .		20035 מ"ר	-----	20035 מ"ר	מ"ר	מגורים
		238	21	217	מסי יחיד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מסי יחיד	
		800	---	800 מ"ר	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3.1 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	שפ"פ
		2	מגורים ומסחר
		3,4,5,7	מגורים
		6	שטח ציבורי פתוח

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	מ"ר	יעוד
19.44%	1936	1936	מגורים ומסחר
48.03%	4782	4782	מגורים
28.53%	2840	2840	שפ"פ
4.00%	401	401	שצ"פ
100%	9959	9959	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים לגן ילדים וספרייה.
ב.	
ג.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	עפ"י תכנית בב/804 ועפ"י תוכנית זו
ב.	
ג.	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מגורים
ב.	
ג.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	עפ"י תכנית בב/804 ועפ"י תכנית זו
ב.	
ג.	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שפ"פ</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
ד.	שפ"פ
ה.	
ו.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
ד.	עפ"י תכנית בב/804 ועפ"י תכנית זו
ה.	

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
ז.	שצ"פ
ח.	
ט.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
ו.	עפ"י תכנית בב/804 ועפ"י תכנית זו
ז.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מאושר :

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נ"ח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						שטחי בניה	עיקרי שרות	מתחת לכניסה הקובעת			
אחורי															
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	עפ"י תכנית תקפות	עפ"י תכנית תקפות		23.9	217	448	13630	6010 מ"ר מגורים + 800 מ"ר מסחר	1936	2	מגורים ומסחר	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט										4782	3,4,5,7	מגורים	
												2840	1	שפ"פ	

מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נ"ח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						שטחי בניה	עיקרי שרות	מתחת לכניסה הקובעת			
אחורי															
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	עפ"י תכנית תקפות	עפ"י תכנית תקפות		38.34	238	448	13630	6010 מ"ר מגורים + 800 מ"ר מסחר	1936	2	מגורים ומסחר	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט										4782	3,4,5,7	מגורים	
												2840	1	שפ"פ	

1. זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית בב/804 על תיקונים, בתוספות ושינויים שעפ"י תכנית זו
2. בנוסף יותרו דירות נכה עפ"י הוראות תכנית המתאר בב/105/ב'.
3. דירות הגג מורכבות משטח המותר של חדרי הגג עפ"י תוכנית בב/105/ב' המהווה שינוי לתוכנית המתאר.
4. כולל שטחי ציבור לנן ילדים וספרייה

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר**

- א. הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין בתאום עם מהנדס העיר
- ב. הגשת תוכנית פיתוח למגרש לרבות נושאי תאורה, חניה ריצוף גינון וכו' לאישור מהנדס העיר.
- ג. תאום עם היחידה לאיכות סביבה בנושא הריסות ופינוי פסולת בניין.
- ד. כל התנאים להיתר שעפ"י תוכנית בב/804 יחולו גם על תוכנית זו לרבות בנושאים הבאים:
  1. הטמנת קו חשמל ברח' אהרנוביץ
  2. הגשת נספח בנושא הריסות ופינוי פסולת
  3. עריכת סקר קרקע
  4. אישור תכנית פיתוח
  5. התקנת מתקני משחק לילדים בשפ"פ ומתן פתרון משפטי לאחריות ביטוחית
  6. הגשת תכנית לתאום תשתיות
  7. אישור היחידה לאיכות הסביבה
  8. הריסת כל המבנים על המגרש בתאום עם איכות הסביבה לרבות לעניין פינוי פסולת
  9. אישור משרד הבריאות
  10. אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה
  11. תאום עם חברת החשמל
  12. ניתן להוציא היתר לכל בנין בנפרד
  13. הגשת תכנית למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת בתאום עם אי"כס
  14. אישור נספח לשלביות ביצוע
  15. אישור איכ"ס למרתפי חניה
  16. תנאים לאיכלוס – כל התנאים שעפ"י תוכנית בב/804

**6.2 מעמד נספח בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יחידות הדיור קווי בנין מספר הקומות וקונטור הבניין ומנחה בשאר הנושאים.

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**6.4 עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות בתשל"ח 1978.
2. במידה וידרש ע"י ידיד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות – יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקב/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז

**6.5 הוראות לניקוז משמר נגר**

השטחים המיועדים לפיתוח – יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי וכמפורט להלן :

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והן יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .
5. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים .

**6.6 חנייה**

החניות יהיו עפ"י התקן התקף בהיתר הבנייה לרבות י"חד שעפ"י תוכנית זו ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה .  
כל ההוראות של תוכנית בב/804 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול .

**6.7 סטייה ניכרת**

1. תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תוכנית זו
2. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תוכנית זו .
3. לא תאושר הקלה בקווי הבניין ובמרחקים בין הבניינים , לרבות בליטות וכד' , ולמעט סוכות , וזה יהיה סטייה ניכרת .

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו : 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: <i>צארת העיר בע"מ צידית הטוב וד"ר שחקות אונגות</i>	שם: צמרת העיר ע"י מר שמואל נרקיס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: * ועדה המקומית ב"ב	
תאריך:	<del>חתימה:</del>	שם: אדריכל לאון אושקי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: <i>צארת העיר בע"מ צידית הטוב וד"ר שחקות אונגות</i>	שם: צמרת העיר ע"י מר שמואל נרקיס	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: <i>צארת העיר בע"מ צידית הטוב וד"ר שחקות אונגות</i>	שם: צמרת העיר ע"י מר שמואל נרקיס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: * עיריית ב"ב	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

\* לגבי השצ"פ ושטחי הציבור בלבד .

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטהלאון אושקי מספר זהות 011213493  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסיבב/מק/3222 ששמה שינוי בינוי ותוספת יחידות דיור במתחם אוסם (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 27030
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.



חתימת המצהיר

תאריך



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

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**

**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 : בב/מק/3222

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: 19.1.09 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).

משה פוגל  
 שם המודד

מקלט פוגל - מודד מוסמך  
 מס' רשיון 577  
 מספר רשיון עמיל 6 בני ברק  
 6199543  
 פקס: 6689

חתימה elw/2 תאריך 21.6.12

**2. עדכניות המדידה**

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.1.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

משה פוגל  
 שם המודד

משה פוגל - מודד מוסמך  
 מס' רשיון 577  
 מספר רשיון עמיל 6 בני ברק  
 6199543  
 פקס:

חתימה elw/2 תאריך 21.6.12

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

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 בנהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל 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 <sup>(2)</sup>	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	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		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 לייעודו 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/הנחיית מוסד התכנון.

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

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

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

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

**נספח הליכים סטטוריים**

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

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 התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.