

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז תל אביב
23-03-2011
נשרת עסקים

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/18242

שם תוכנית: תוכנית מפורטת ל: "שינוי ייעוד ממגורים א' למסחר ומגורים ולדרך משולבת, שינוי בזכויות בנייה".

מחוז : הצפון
מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית גבעות אלונים
סוג תוכנית: מפורטת :

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="406 1084 837 1247" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור חכויי מח' <i>א.א.א.</i> פורסמה בילקוט הפרסומים מח' מיום</p> </div>	
<div data-bbox="284 1478 805 1780" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <i>א.א.א.</i> הועדה המתוויג לתכנון ובניה התליטה ביום <i>23.03.11</i> לאשר את התכנית יו"ר הועדה <i>א.א.א.</i> סמנכ"ל לתכנון <i>א.א.א.</i></p> </div>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
 תוכנית מפורטת ל: " שינוי ייעוד ממגורים א' למסחר ומגורים ולדרך משולבת, שינוי בזכויות בנייה".

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית גנ/18242

1.2 שטח התוכנית 3.828 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף.

מספר מהדורה בשלב 01

תאריך עדכון המהדורה 7/02/2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם ברשומות

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

כן ועדה מחוזית.

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי וועדה מקומית גבעות אלונים.
- | | |
|--------|--------------|
| 216550 | קואורדינטה X |
| 745100 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת אלברקה בעיר העתיקה סמוך לדרך מס' 2 שפר-עם, סמוך לאיזור מסחרי שפר-עם.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית שפר-עם
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית שפר-עם מרכז העיר דרך ראשית מס' 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10284	מוסדר	חלק מהגוש	22	15,16,18,21,35,38,42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/06/1991	3887	גובלת לתוכנית הנ"ל אינה פוגעת ואינה משנה תוכנית ג/1820.	גובלת	1820/ג
18/05/1995	4305	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/7025 ממשיכות לחול.	שינוי	7025/ג
06/01/1998	4604	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/9915 ממשיכות לחול.	שינוי	9915/ג
5/02/2006	5490	גובלת לתוכנית הנ"ל אינה פוגעת ואינה משנה תוכנית ג/14581.	גובלת	14581/ג
30/10/2008	5861	גובלת לתוכנית הנ"ל אינה פוגעת ואינה משנה תוכנית גא/מק/26/06.	גובלת	26/06/מק/גא
29/06/2009	5971	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/11383 ממשיכות לחול.	שינוי	11383/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קנ"	תחילה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אסעד ג'ירייס	11/08/2010	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אסעד ג'ירייס	11/08/2010	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	כלים ג'ירייס	11/08/2010	2	ל"ר	1:200	מחייב	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	חניב חדאד	1/05/10	1	ל"ר	1:500, 1:100	מחייב	נספח תחבורה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		9501526		049502021	ת.ד. 505 שפר-עם 20200		ועדה מקומית גבעות אלונים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
10284/22	לי"ר		0508434326		שפר-עם 20200	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05627941	גורגי סברא	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ועדה מקומית גבעות אלונים		ת.ד. 505 שפר-עם 20200	049502021		9501526	
לי"ר	גורגי סברא	05627941	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שפר-עם 20200		0508434326		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	05627941	לי"ר	לי"ר	שפר-עם 20200			0508434326	לי"ר
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי ומודד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך הבנייה	אדריכל ובונה	כלים גרייס	052550514	29741	לי"ר	לי"ר	שפר-עם ת.ד. 285. מיקוד 20200	049867141	0522986953	049502608	
יועץ תחבורה	מתמס	חביב חדאד	21027875	21091	לי"ר	לי"ר	נצרת ת.ד. 293. מיקוד 16102	046460964	0504247227	046558570	Haddad-h@zahav.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.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
מגורים ב'	בהתאם למגורים א' בתוכנית ג/9915 המאושרת

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

יצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים ולאישור מבנים בשטח התוכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד ממגורים א' למסחר ומגורים ולדרך. - 2. הגדלת אחוזי בנייה. - 3. הקטנת קווי בניין.
- העלאת גובה הבנייה. - 5. הצעת דרך גישה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 3.828 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	899		- 789	1688	מ"ר	מגורים
	7		- 5	12	מס' יח"ד	
	680		680+	0.00	מ"ר	מסחר ומשרדים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	1,2	
דרך קיימת ומאושרת	11,12	
דרך משולבת מוצעת	21	
מגורים ב'	31	

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 ומסחר	
4.1.1	שימושים	
א.	מסחר בקומת מפלס הדרך, משרדים בקומה א, מגורים בקומות העליונות.	
ב.	מסחר קימעונאי, כריכיות, מכונים ליופי ואימון גופני, משרדים, בתי קפה ומסעדות, חנויות לתיקון אופניים ואופנועים ומכירתם, חנויות אלקטרוניקה ומחשבים, חנויות לממכר צבעים, חומרי בניין, חנויות למכירה סיטונאית, וכל תכלית הדומה במהותה לתכליות המוזכרות ובתנאי שאינה גורמת רעש לפי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.	
ג.	השימושים והתכליות האסורים באיזור זה. 1- מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים. 2- שימושי קרקע או בניין הגורמים לדעת הוועדה המקומית למטרד בתוך האיזור או לאיזורי מגורים הסמוכים לו.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בנייה	א. זכויות והוראות הבניה, מס' יחידות הדיור והיקף השימושים העסקיים יהיו בהתאם לקיים בשטח ולא תותר תוספות עתידיות למבנים. ב. הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלת הבנייה. השימוש המסחרי יותר רק בשתי הקומות הראשונות ממפלס דרך מס' 2.
ב.	תנאים למתן היתרי בנייה	א. היתרי הבנייה יוצאו בשני שלבים. שלב א- ביצוע בפועל של פתרון החנייה. שלב ב- הוצאת היתרים למבנים הקיימים ב. תנאי למתן היתר יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'1	
4.2.1	שימושים	
	בהתאם למגורים א' בתוכנית ג/9915.	
4.2.2	הוראות	
	בהתאם למגורים א' בתוכנית ג/9915.	

4.3	שם ייעוד: דרך	
4.3.1	שימושים	
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
4.3.2	הוראות	
	בהתאם לדרך בתוכנית ג/9915.	

4.4	שם ייעוד: דרך משולבת.	
4.4.1	שימושים	
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
4.4.2	הוראות	
	בהתאם לדרך משולבת בתוכנית ג/9915.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)**		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	שרות	עיקרי			
				5	20	53%	6	4	135%				703	1	מגורים ומסחר
				4	16	55%	4	3	142%				731	2	מגורים ומסחר
לפי תשריט															
לפי תשריט															
לפי מגורים א בתוכנית ג/9915															
לפי מגורים א בתוכנית ג/9915															
31															
מגורים כ"ו															

* גובה הבניין אינו כולל חדר מדרגות ומעלית וימדד ממפלס קומת הכניסה הקובעת.
 ** יהיה מותר שגג הרעפים של בית המדרגות בתא שטח מס' 2 יחרוג 0.40 מ' לתוך תא שטח מס' 1 וזאת בהתאם למצב הקיים.
 *** קו בניין קידמי באיזור מגורים כ"ו יהיה לפי קו קונטור הבניין הקיים.

6. הוראות נוספות

6.1	תשתיות
6.1.1	מים
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.1.2	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.1.3	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.1.4	חשמל, איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
1.	לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים ----- 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים ----- 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ----- 5.0 מטר בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') ----- 20.0 מטר מציר הקו. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') ----- 35.0 מטר מציר הקו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת ----- 1.0 מטר. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד ----- 3.0 מטר. <u>הערה</u> במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2.	אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3.	המרחקים האנכים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
6.1.5	אשפה
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.1.6	שימור וניצול מי נגר עילי
א.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2	הוראות כלליות.
6.2.1	חלוקה.
א	לא ינתן היתר בניה אלא אם אושר ע"י הוועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לתוכנית זו והוראותיה
6.2.2	תנאים לביצוע התוכנית.
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.2.3	הפקעות.
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה
6.2.4	רישום.
	בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.2.5	חניה.
א.	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2.6	היטל השבחה.
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.2.7	עתיקות.
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2.8	הוראות הג"א.
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.2.9	כיבוי אש.
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.2.10	מבנה להריסה.
	לא יצאו היתרי בניה מכח תוכנים זו טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוכנית.
6.2.11	חיזוק מבנים לפי תמ"א 38.
	היתר בנייה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :-
א.	הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב.	על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008").

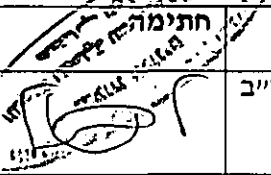
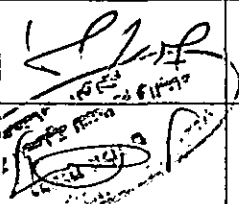
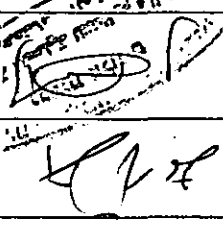
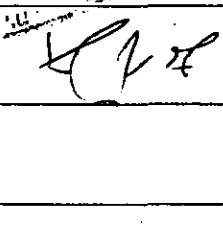

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	אישור תוכנית/תשריט חלוקה בוועדה המקומית	ל"ר
2.	ביצוע בפועל של פתרון התנייה	
3.	הוצאת היתרים למבנים הקיימים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
7/02/2011		ועדה מקומית לתוי"ב גבעות אלונים.			מגיש התוכנית
7/02/2011			05627941	ג'ורג'י סברא	מגיש התוכנית
7/02/2011		ועדה מקומית לתוי"ב גבעות אלונים.			זום בפועל (אם רלבנטי)
7/02/2011			05627941	ג'ורג'י סברא	בעלי עניין בקרקע
7/02/2011	 אסעד גירייס מהנדס ומודד מסמך מס' רשיון 662	לי"ר	053860888	אסעד גירייס	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.

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 וכ"ו?	✓		
		אם כן, פרט: _____			
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 וחתימת ⁽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	✓		
		מספר התוכנית	✓		
	התאמה בין התשריט להוראות 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 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	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשי"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 אסעד ג'ירייס, מספר זהות 053860888, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/18242 ששמה תוכנית מפורטת ל: "שינוי ייעוץ ממגורים א' למסחר ומגורים ולדרך משולבת, שינוי בזכויות בנייה". (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה גאודטית ומודד מוסמך, מספר רשיון 662.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי יועץ

<u>נספח חניה</u>	<u>מהנדס תחבורה</u>	<u>חביב חדאד</u>
<u>נספח בינוי</u>	<u>אדריכל ובונה ערים</u>	<u>כלים ג'ירייס</u>

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.

אסעד ג'ירייס
 מהנדס תחבורה מוסמך
 מס' רשיון 662
 חתימת המצהיר

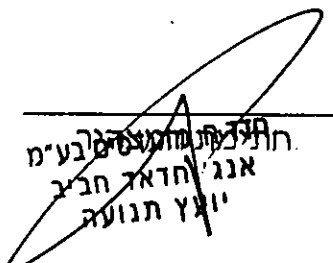
7/02/2011
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה חביב חדאד, מספר זהות 21027875,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' גנ/18242 ששמה תוכנית מפורטת ל: "שינוי ייעוד ממגורים א' למסחר ומגורים ולדרך משולבת, שינוי בזכויות בנייה". (להלן ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 21091.
3. אני ערכתי את נספח התחבורה 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.


 חתום ותומך בע"מ
 אנג' חדאד חביב
 יועץ תנועה

7/02/2011

תאריך

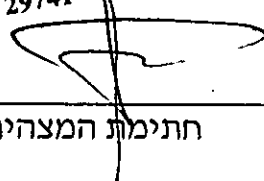
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה כלים ג'ירייס, מספר זהות 052550514,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' גנ/18242 ששמה תוכנית מפורטת ל: "שינוי ייעוד ממגורים א' למסחר ומגורים ולדרך משולבת, שינוי בזכויות בנייה" .. (להלן ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ובינוי ערים ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא .
3. אני ערכתי את נספח הבינוי 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.

כלים ג'ירייס
אדריכל וכונה ערים
מס' רשיון 29741



חתימת המצהיר

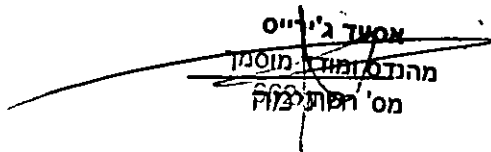
7/02/2011
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : גנ/18242.

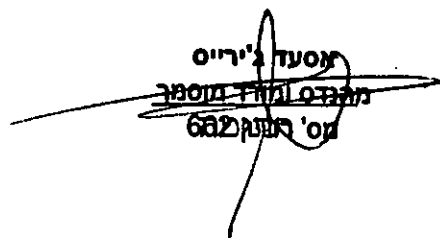
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30/11/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 אסעד גירייס מהנדס תוכנית מוסמך מס' התע"מ 662	<u>662</u> מספר רשיון	<u>אסעד גירייס</u> שם המודד המוסמך
---	--------------------------	---------------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 02/02/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 אסעד גירייס מהנדס תוכנית מוסמך מס' התע"מ 662	<u>662</u> מספר רשיון	<u>אסעד גירייס</u> שם המודד המוסמך
--	--------------------------	---------------------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה	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 מוסד התכנון 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 אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	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.