

- 5.3.2. ביצוע הכנות לביקור בנכס.
- 5.3.3. בדיקת חומר בנציבות כבאות והצלה על-מנת לאתר כל חומר נוסף הנוגע לנכסים, לזכויות בהם ולהתקשרויות שנעשו ביחס לנכסים ולרכבים.
- 5.3.4. בדיקת ואיסוף חומר במרשמי מקרקעין משניים כגון מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) וחברות משכנות על-מנת לאתר חומר נוסף הנוגע לדיורים בבעלות, לזכויות בהם ולהתקשרויות שנעשו ביחס לנכסים.
- 5.3.5. בדיקה ואיסוף של חומר ברשויות המקומיות באגפים והמחלקות שעשויים לתרום מידע לגבי הנכס – מחלקת נכסים, המחלקה המשפטית, כספים ועוד.
- 5.3.6. בדיקה ואיסוף של חומר באיגודי ערים לכבאות וביחידות הכיבוי העירוניות.
- 5.3.7. איתור ואיסוף מידע תכנוני, מסמכי תכנון והיתרים מועדות התכנון והרישוי.
- 5.3.7.1. **מידע התכנוני** - יש לאסוף את כל תקנוני ותשריטי התכניות (תב"ע) התקפות ושבהפקדה, על נספחיהן. כמו-כן יש לאסוף חומרים אלה גם לגבי תכניות שאינן בתוקף עוד, אם בוצעה על-פיהן הפקעה מהנכס. מה שמצביע על כך הוא הערה על הפקעה או פעולת הפקעה בנסח רישום המקרקעין, אשר כאשר בודקים את פרטיה מסתבר שנעשתה על-פי תב"ע ישנה שכבר אינה בתוקף. "פעולת הפקעה בנסח" - לרבות רישום בעלות בדרך של הפקעה; רישום בעלות לפי תרש"צ; רישום לאחר הסדר על שם רשות מקומית במסגרת הפרשות לצורכי ציבור, של קרקע אשר הייתה מיועדת להפקעה בתכנית.
- תקנון** – יצולם, על נספחיו במכונת צילום בשחור-לבן. יצולם תמיד גם הדף עם החותמת המאשרת כי התקנון בתוקף. ניתן להוריד התקנון מאתר אינטרנט (כגון זה של ממ"י) ובלבד שייבדק כי קיימים בו כל הדפים וכי קיימת עליו חותמת מתן תוקף.
- תשריט** – אין צורך לצלם את התשריט בשלמותו אלא רק את קטע התשריט הרלבנטי במצב המוצע, לרבות נספחים. קיימות שתי חלופות לביצוע הנדרש:
- א.** צילום במכונת צילום בצבע ולציין על-גבי הצילום את מספר התב"ע, חץ צפון ומיקום הנכס בחץ שחור. במקרה כזה יצולם בנוסף בצבע מקרא מלא של התכנית וחותמות האישור של התכנית. **ב.** לחילופין ניתן להוריד תשריט סרוק באינטרנט (ובלבד שיש על התשריט חותמת מתן תוקף). במקרה כזה יש להדפיס הן התב"ע באופן כללי והן הגדלה ברורה ומפורטת של האזור בו נמצא הנכס הנסקר לרבות סימון חץ צפון ומיקום הנכס עם חץ שחור וכן הדפסת מקרא התכנית באופן ברור וקריא ובצבע.
- שידוך מסמכים תכנוניים** - דפי התקנון, הנספחים וקטעי התשריט יצורפו יחד במהדק סיכות ויתויקו בחוצץ ההיבט התכנוני כמסמך אחד – כל תב"ע בפני עצמה.
- 5.3.7.2. **רישוי ובניה** - יש לצלם את כל היתרי הבנייה החלים על הבניינים שבתחום הנכס, לצלם בשלמותן את הגרמושקות שצורפו לבקשה להיתר, טפסי 4 ו-5, צווי הריסה, צווי הפסקת בנייה, דוחות על ביצוע שימוש חורג וכדומה. יש לאתר שנת בנייה ואם שנת הבנייה בין השנים 1977-2002

יש לנסות לאתר חישובים סטטיים וכל מידע נוסף מתיק הבניין היכול ללמד על סוג הבנייה ואם המבנה נבנה בשיטת פל-קל.

5.3.8. איסוף חומר מהמרכז למיפוי ישראל – מפות הגוש ומפות התמורה הרלבנטיות.

5.3.9. תיאומים מראש עם ראש שירות הכבאות הרלבנטי - של הביקור בנכס, ברשויות התכנון וברשויות המקומיות הרלבנטיות.

#### 5.4. ביצוע מנה שלב ג' - ביצוע סקר שטח, השלמת איסוף נתונים וסיכומם.

5.4.1. ביקור בנכס, תיאור המצב הפיזי של הנכסים הקרקעיים והבנויים, איתור גבולות השתרעות הנכס והצלבתם בשטח עם התפיסה בפועל, איתור פולשים ושותפים לשימוש במקרקעין, בדיקה אם קיימת שטחים בהם מתקיימת קבלת קהל ורישום מיקומם והיקפם, בדיקת הפקעות, איתור שימושים ותיחומם, מדידת הבניינים, המתקנים והגדרות, מדידת תשתיות על (חשמל, טלפון וכדומה), צילום הנכס בהתאם להנחיות שבסעיף 5.4.2 ותיאור מצב קיים. אם סקירת רכב כלולה בסקר – איסוף נתונים ומסמכים הקשורים של מערך רכבי הכבאות הקשורים בתחנה הנסקרת.

5.4.2. בעת הביקור הנכס יצולם במצלמה דיגיטאלית. יש להקפיד על צילום של כל בניין באופן שניתן יהיה לראות בתמונות את כל צדדיו. כל בניין יכול גם תמונות פנים המבהירות את סטנדרט הבנייה והגימור. בנוסף יצולמו שטחי הקרקע עליהם משתרע הנכס. במידת הצורך יש לבצע צילומים ממקומות נישאים (כגון ממגדלים) שכנים.

יש להקפיד על כללי צילום בסיסיים כגון צילום בשעות האור, לא לצלם כנגד השמש, הכללת כל האלמנטים הנדרשים בתמונה אך לא לצלם ממרחק רב על מנת לא לאבד פרטים, במידת הצורך צילום במקטעים ברצף עם קטעי חפיפה ביניהם וכדומה.

כלל צילומי הנכס אמורים לתת תמונה טובה למי שלא ביקר בנכס על מהותו, לרבות צפיפות הבניינים, אופי הבניה והגות, רושם כללי לגבי סוג הבניה וסטנדרט הגימור, ולתת מושג טוב על כל השימושים בתחום הנכס לרבות שימושים בשטחים הקרקעיים, אלמנטים בולטים במגרש (כגון אנטנות, עמודי תאורה, עמודי חשמל וטלפון, עצים וצמחיה, תשתיות אספלט, מדרכות ושבילים וכדומה), ולרבות שימושים ובליטות בקירות הבניין (מזגנים, מרפסות, מדרגות חיצוניות, פרגולות וסככות, שילוט חיצוני ועוד).

בניין שלא ניתן להקיף את כולו בתמונה אחת, בגלל אופי השטח והסתרים או בגלל שהבניין גדול מאוד ונדרש להתרחק מדי ואז לא ייקלטו פרטים בצילום, יתבצעו לגביו מספר תמונות לכל חזית עם חפיפה ביניהן.

כל מרכיבי הנכס, הן הבנויים והן הקרקעיים, הן חיצוניים והן פנימיים, יקבלו ביטוי בתמונות.

<b>מדינת ישראל/משרד האוצר - החשב הכללי - מינהל נכסי הדיור הממשלתי</b> <b>סקר תחנות כיבוי והצלה 2012 - קובץ הנחיות ונהלים</b>		
<b>נספח ו' – טופס קלט המצב התכנוני</b>		<b>מס' הנספח: 03.00</b>
<b>פרסום ראשון : 15.03.2012</b>	<b>בתוקף מתאריך: 15.03.2012</b>	<b>מהדורה: 1</b>

**המצב התכנוני<sup>1</sup>**תאריך הביקור בועדת התכנון<sup>2</sup>:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

פירוט המצב התכנוני<sup>3</sup>:ייעוד להפקעה לצרכי ציבור<sup>4</sup>:מצב הרישוי<sup>5</sup>:סיכום וניתוח המצב התכנוני<sup>6</sup>:

פרטי ממלא הטופס:

<sup>1</sup> יש להכין את טופס המצב התכנוני בנפרד מטפסי הקלט למתחם בדרך של הקלדת הטופס למחשב (ללא הערות השוליים שבנוהל), לסרוק אותו בנפרד ולתייקו בחוצץ ההיבט התכנוני יחד עם כל תקנוני התכניות הרלבנטיות וקטעי התשריטים הצמודים אליהם.

<sup>2</sup> הכוונה היא למועד תוקף המצב התכנוני. אם בדיקת המצב התכנוני התקף הושלמה במועד מאוחר לביקור בנכס יירשם כאן מועד תום הבדיקה.

<sup>3</sup> פירוט המצב התכנוני יכלול פירוט של כל תכנית (תב"ע) החלה על הנכס, לרבות שמה, מספרה, המצב הסטטוטורי בו היא נמצאת, אם המצב הסטטוטורי מתייחס לפרסום (כגון הפקדה לפי סעיף 89 או מתן תוקף לפי סעיף 117) מועד הפרסום ברשומות ומספר ילקוט הפרסומים. כמו כן יכלול הפירוט את תמצית הזכויות התכנוניות הנובעות מהתכנית וכיצד הן משפיעות על הזכויות בנכס, תוך ציון מגרשים, יעודי-קרקע, אחוזי בנייה והיקפי בנייה מותרים. יושם דגש על התכליות המותרות (כתשתית לבדיקת שימוש חורג מתכנית. כמו כן יש לתת ביטוי למאפיינים חריגים המשפיעים באופן מהותי על הנכס ועל פוטנציאל המימוש של הזכויות בו כגון הגדרת הנכס כ"מבנה לשימור".

<sup>4</sup> בנוסף תהיה התייחסות לתכניות, שכבר אינן בתוקף, אולם בוצעה על-פיהן הפקעה. תכניות אלה יקבלו ביטוי הן בתיק (תקנון וקטע התשריט הרלבנטי), הן בניתוח הנתונים התכנוני בשדה זה והן בניתוח הפקעות עבר שבהמשך טופס זה בפרק הסיכום.

<sup>5</sup> בנוסף תהיה התייחסות להחלטות ועדה תכנון בעלות מעמד סטאטורי ככל שאלה משתלבות במארג המסכם את המידע התכנוני. יושם דגש על נושא הפקעות לצרכי ציבור ואופן ביטוי במסגרת התכנית והנכס.

<sup>6</sup> בנוסף תהיה התייחסות לתכניות, שכבר אינן בתוקף, אולם בוצעה על-פיהן הפקעה. תכניות אלה יקבלו ביטוי הן בתיק (תקנון וקטע התשריט הרלבנטי) והן בניתוח שבפרק הסיכום.

<sup>7</sup> יפורט לגבי אילו שטחים התקבל היתר בנייה, האם היתר הבנייה תואם את המצב בשטח לרבות תכליות, האם קיימת לכאורה חריגה מהיתר או בנייה ללא היתר, פירוט טפסי אכלוס. יפורטו הבדיקות שבוצעו בנושא סוג הבנייה והאם קיים חשד שמבנה מסוים בנוי בשיטת פל-קל.

<sup>8</sup> בפרק זה תירשם תמצית המצב התכנוני המפורט שהוצג בטופס לרבות ניתוח המשמעויות. כמו-כן יחושב מטראז' של יתרת זכויות בנייה בנכס בפירוט לפי שטחים עיקריים ושטחי שירות, שימושים וכל פירוט נוסף שקיים במארג התכנוני. בנוסף יבוצע ניתוח התאמה בין ייעודים לשימושים בפועל ויפורט האם קיים שימוש חורג מהיתר /או מתב"ע. יפורטו כלל הליקויים בהיבטי התכנון והרישוי הקיימים בנכס והמלצות לשיפור המצב.