

109

4018236

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מנהל ההנדסה
אגף תכנון עיר
06-04-2010
ד"ר נכנס

משרד הפנים מחוז מרכז - 5.05.2010	הוראות התוכנית
נתקבל תיק מס':	תוכנית מס' פת/ 1222 / 11
שם תוכנית: אזורי מל"ל, פארק אזוריים ב'	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה</p> <p>תכנית שינוי מתאר פת' / מיום 05/3/07 בישיבה מס' 11</p> <p>תוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף</p> <p>מנהל אגף לתכנון עיר / מתן מס' העיר / יו"ר הועדה 02.15.2010</p>	
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 11/1222/11</p> <p>התכנית מאושרת מפה סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 1.12.09</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שיפור המרקם הבנוי באזור התעשייה על ידי תוספת זכויות בניה והרחבת השימושים המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אזורי מל"ל – פארק אזורים ב'	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
פת/ 11/1222	מספר התוכנית		
18.671 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
31.1.2010	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
62 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

186360	קואורדינטה X
667407	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום
אזור התעשייה קריית אריה בין הרחובות אם המושבות- מצפון, רח' הפסגות- ממזרח, ותוואי מסילת הברזל- ממערב.1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פתח תקוה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב פתח-תקוה
שכונה קריית אריה
רחוב הפסגות, אם המושבות
מספר בית הפסגות 7,9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6640	מוסדר	חלק מהגוש		76
				105
				107

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
פת/בת/ 11/2000 א	1001
פת/בת/ 11/2000 א	1002
פת/ מק/ 11/2000 ד	1001
פת/ מק/ 11/2000 ד	1002

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 2000	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית מס' פת/ 2000 על תיקוניה למעט השינויים על פי תכנית זו.	4004	14.5.92
פת/בת/ 2000 / 11 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/ 2000 / 11 א' ממשיכות לחול	4232	21.7.94
פת/מק/ 2000 / 11 ד'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/מק/ 2000 / 11 ד' ממשיכות לחול	4670	13.8.98
פת/ מק/ 2000 / 22	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית פת/מק/ 2000 / 22.	5098	30.7.02
פת/מק/ 2000 / ד'	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית פת/ 2000 / ד'	4490	11.2.97
פת/ 2000 / ח	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית פת/ 2000 / ח'	5502	6.3.06
פת/ מק/ 2000 / ד' / 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית פת/מק/ 2000 / ד' / 1	4926	12.10.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר – אדריכלים ומתכנני ערים	31.1.10	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר – אדריכלים ומתכנני ערים	03.12.09	1	ל"ר	ל"ר	1:1000	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר – אדריכלים ומתכנני ערים	5.05.09	1	ל"ר	ל"ר	1:1000	מחייב לענין קווי הבנין מספר המבנים, גובה מרחק בין התיוונים, יתר תפרטים מנחים	נספח בינוי
	ו.מחוזית	דגש הנדסה	5.05.09	1	ל"ר	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
	רשות הנקוה	הידרודודול- שמואל פולק	ספט' 2008	ל"ר	25	ל"ר	ל"ר	מחייב	נספח ניקוה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לפני עצמם תגברנה ההוראות על המתייבנים לפני המנחים המתייבנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לפני עצמם תגברנה ההוראות על המתייבנים.
התשריטים.

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

1.8.1 מנגיש התכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	יזם בפועל	מקצוע / תואר
	felix@reit.co.il	03-6897989		03-6897999	רח' הרבב 4 תל אביב		אזורי מלייל תעשיות בע"מ						

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	יזם בפועל	מקצוע / תואר
felix@reit.co.il	03-6897989		03-6897999	רח' הרבב 4 תל אביב		אזורי מלייל תעשיות בע"מ						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	7632132 03		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל אביב		מנהל מקרקעי ישראל						
felix@reit.co.il	68979890 03		03-6897999	רח' הרבב 4 תל-אביב יפו		אזורי מלייל תעשיות בע"מ						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
inis@kkl.co.il	03-6495530		6495520	רח' קהילת ונגיה 12 תל-אביב		ד. קינור, מ. קינור, א. לקור - אדריכלים ומתכנני ערים			אילן לקנר	אדריכל	אדריכל
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		7554444	בן גוריון 2 רמת גן		דגש הנדסה				תנועה	מתמטי
	03-5340854		03-6356858	רח' לוי אשכול 141 קיריאון		הידרומודול- מילק שמאל בע"מ			שמאל מילק	חידוד/לוג	מהנדס
tanin@tanin.co.il	03-5796689		6199543	רח' עמיאל 6 בני ברק		מ. פונל מודידות			משה פוגל	מודד	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
"מפלס הכניסה הקובעת"	מפלס הפונה אל שטח הפארק הפנימי והוא גבוה ממפלס הרחוב

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**

הרחבת השימושים ושינוי הוראות בניה באזור התעשייה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור תעשייה ומשרדים.
- ב. הגדלת זכויות הבניה ל- 200% משטח המגרש המהווים 37,342 מ"ר שטחים עיקרים, והגדלת שטחי השרות מעל פני הקרקע ל 13,062 מ"ר.
- ג. קביעת תכליות ושימושים לאזור תעשייה ומשרדים ומסחר, מסעדות ובתי קפה במפלס הרחוב ומפלס הכניסה הקובעת.
- ד. קביעת הנחיות בינוי להקמת בנין בגובה של עד 11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ה. איחוד חלקי חלקות 76,105,107 בגוש 6640 (מגרשים 1001 ו- 1002 שע"פ תכנית פת/2000/11 א') למגרש בניה אחד, בהסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	18.671
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב הקיים בתכנית זו הינו ע"פ התכנית התקפות קודם לתכנית זו	35,842	ל"ר	+ 26,245	9,597	מ"ר שטחים עיקריים	תעשייה ומשרדים
מסחר בשטח של עד 1500 מ"ר במפלס כניסה קובעת ומפלס הרחוב	1500		+ 1,500	0	מ"ר שטחים עיקריים	מסחר

במידה וקיימת סתירה בין המופיע בסעיף זה לבין המופיע בסעיפים 5 ו- 6 להלן, יגברו הוראות ונתונים בסעיף 5 ו- 6.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה ומשרדים	1	שטח לאיחוד חלקות ל"ר
		1

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: תעשייה ומשרדים
4.1.1	שימושים
א.	קומות מרתף - חניה, אחסנה ושרות לתעשייה, מתקנים טכניים.
ב.	קומות הרחוב - מסחר, מסעדות, בתי קפה, חניה, מבני אחסנה ושרות לתעשייה, משרדים שטחים טכניים והנדסיים.
ג.	מפלס הכניסה הקובעת - מסחר, מסעדות, בתי קפה, משרדים, מבני אחסנה ושרות לתעשייה, פארק פנימי.
ד.	קומות עליונות- מבני משרדים רב קומתיים.
ה.	קומות גג- מתקנים טכניים והנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	<ul style="list-style-type: none"> גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5. תותר הקמת מבנים בגובה של עד 11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, מעל עד 3 קומות מרתף ובתוספת קומות גג טכניות למתקנים.
ב	<ul style="list-style-type: none"> קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט: קו בנין קדמי לכיוון מזרח - רח' הפסגות 10 מ'. קו הבנין לכיוון צפון לא יפחת מ- 5 מ' מגבול המגרש. קו בנין צידי לכיוון מערב 10 מ' מגבול המגרש. קו בנין אחורי לכיוון דרום 10 מ'.
ג	<ul style="list-style-type: none"> נספח הבינוי הינו מנחה לנושא עקרונות הבינוי ויחייב לענין: קוי הבנין גובה המבנים השטח הפתוח המרכזי יהיה תחום על ידי לפחות שני גושי מבנים. שינויים בבינוי יהיו בסמכות מהנדס עיר.
ד	<ul style="list-style-type: none"> בלב המתחם יתוכנן שטח פתוח מרכזי כיחידה אחת ויחולו עליו ההנחיות הבאות: שטחו המינימלי יהיה לפחות 20% משטח המגרש. רוחבו לא יפחת מ- 25 מ'. השטח הפתוח המרכזי יהיה פתוח לכיוון רח' אם המושבות תוך שמירה על רצף עם הטיילת שלאורך הרחוב. השטח הפתוח המרכזי יהיה תחום משני צדדיו לפחות בשני גושי מבנים כמוצג בנספח הבינוי.
ה	<ul style="list-style-type: none"> נספח התנועה הוא מנחה בלבד למעט מיקום הכניסות והיציאות לחניון. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית פתח תקווה לא יהיו שינוי לתכנית זו. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, הועדה המקומית רשאית לקבוע מס'

		<ul style="list-style-type: none"> מקומות חניה העולה על התקן התקף. החניה תינתן בתחום המגרש. סך כל מקומות החניה יהיה במס' שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. הועדה המקומית רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.
ו	איכות סביבה	<ul style="list-style-type: none"> תכנית הפיתוח תכלול עקרונות תכנון משמר מים בהתאם לסעיף 6.8.3 להלן ובהתאם לרשום בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. תכנון המבנים יתבסס במידת האפשר על עקרונות של בניה ירוקה, בהיבט של חומרים, בידוד, ניצול אור טבעי, שימוש במי מזגנים להשקיה וכ"ד. יעשה שימוש בחומרי הגמר במודעות לאיכות הסביבה בהתאם לטכנולוגיות הסביבתיות הקיימות להפחתת השימוש בחומרים רעילים. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות, חוקים ותקנות של איכות הסביבה למניעת מפגעים. פינוי עודפי עפר: <ul style="list-style-type: none"> - פסולת בנין ועודפי עפר יפוננו לתחנת מעבר לפסולת בנין או לאתר פסולת מוסדר ומאושר. - לא תותר השלכת עודפי עפר מחוץ לגבולות המגרש אלא לצרכי מילוי/ פינוי באתרי בניה/ תעשייה אחרים או פינוי לאתר פסולת מוסדר. - ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.
ז	תברואה	<ul style="list-style-type: none"> תותר כניסת משאיות למגרש לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה למדרכות בהתאם להנחיות אגף התברואה. במסגרת תכנית הפיתוח, כאמור, יכללו הצבה של סלי אשפה ברחבות הפרטיות וליד תיבות הדואר.
ח	הוראות למרתפים	<ul style="list-style-type: none"> הוראות תכנית פת/בת/ 2000 / 11 ד' ס' 4.2 בנושא המרתפים ויחסם לגובלים יחולו על תכנית זו. קוי הבנין למרתפים יהיו בגבולות המגרש.
ט	הוראות אדריכליות	<ul style="list-style-type: none"> חומרי גמר-חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר קשיחים ועמידים כגון, שיש, אבן, גרניט. ניתן יהיה לשלב טיח אקרילי על אלמנטים אדריכליים חופשיים כגון עמודים וקורות הכל באישור מהנדס העיר.
י	זכויות בניה	<p>סה"כ השטחים העיקריים בתחום התכנית לא יעלו על 37,342 מ"ר, מתוכם שטחי המסחר לא יעלו על 1,500 מ"ר במפלס קומת הרחוב ומפלס הכניסה הקובעת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	תכסית משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
	מותרת	מעל לכניסה הקובעת							סה"כ	שטחי בניה								
10	10	5	11	70%-כ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	570	106,392	55,980	0	13,070	35,842 + 1,500 למסחר	18,671	1	תעש"ה (משרדים)		
אחוזי-דלומי	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	קדמי- צפוני	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	תכסית משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מותרת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות	מעל לכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
10	10	10	5	3	ל"ר	ל"ר	ל"ר	262	48,858	37,342	0	1,919	9,597	18,671	1001 1002	תעש"ה		

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב קיים

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	תכסית משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	מותרת	מעל לכניסה הקובעת <th>סה"כ שטחי בניה <th>מותרת לכניסה הקובעת שרות </th></th>							סה"כ שטחי בניה <th>מותרת לכניסה הקובעת שרות </th>	מותרת לכניסה הקובעת שרות						
4	35	10	4	2	ל"ר	ל"ר	ל"ר	262	48,858	37,342	0	1,919	9,597	18,671	1001 1002	תעש"ה

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח**

6.1.1 תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח אשר תכלול בין היתר: העמדה, נפח, מס' קומות וגובה הבניינים, המרווחים המינימליים בין הבניינים, כניסות ויציאות, חיבור המגרש למערכת הכבישים העירונית, פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפת, מתקנים לאספקת גז, סלי אשפה ברחבות הפרטיות ובסמוך לתיבות הדואר, שבילים ושטח מגונן, כאמור בסעיף 6.2.1 להלן.

6.1.2 תובטח נגישות לנכים.

6.1.3 תכנית זו תכלול, בנוסף הוראות מפורטות לפיתוח שטחי הגינון כולל השטח הפתוח המרכזי במפלס הכניסה הקובעת, אשר יפותח ברצף ויאפשר גישה לשטח השצ"פ מצפון, לאורך רח' אם המושבות כאמור בסעיף 4.1.2 ד'.

6.1.4 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

6.2.1 לא יוצא היתר בניה לבנין כלשהוא במגרש חדש 1 לפני אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח למגרש זה כאמור בס' 4.1.2 ד' ובסעיף 6.7 לעיל.

6.2.1 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עריכת סקר זיהום קרקע בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בעירייה.

6.2.3 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה בדיקה תחבורתית באם יש צורך לרמזר את צומת אם המושבות עם רח' הפסגות.

6.2.4 תנאי להיתר בניה הצגת פיתרון לטיפול בחומרי חפירה כאמור בסעיף 4.2.1. ס"ק ו'.

6.2.5 תנאי להיתר בניה במידה ויהיו שפכים תעשייתיים, עמידה בחוקים ותקנים הבאים: חוק עזר לרשויות מקומית (הזרמה שפכי תעשייה למערכת הביזה התשמ"ב 1981, תקנות המים (מניעת זיהום מים, מתכות ומזהמים אחרים) התשס"א - 200, לא יוצא רשיון עסק ללא הצגת פתרון מאושר ע"י היח' הסביבתית של פי"ת.

6.3. הסדרת שטח

6.3.1 אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבת.צ.ר אשר יוגש לרישום, לבין השטחים הרשומים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.4. חדרי טרנספורמציה

6.4.1 חדרי הטרנספורמציה יהיו תת קרקעים בתאום ואישור חברת החשמל.

6.4.2 פתחי איורור עיליים ישולבו כחלק אינטגרלי מהפיתוח.

6.5. הוראות בדבר איחוד חלקות

6.5.1 חלקי חלקות 76,105,107 (מגרשים מס' 1001, 1002 שע"פ תב"ע מאושרת) יאוחדו למגרש בניה איחוד בהסכמת הבעלים.

6.6. היטל השבחה

6.6.1 הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7. תכנית לצרכי רישום

6.7.1 על הבעלים להכין ולרשום על חשבונם ועל ידם תכנית לצרכי רישום מרגע מתן תוקף לתכנית זו.

6.8. הידרולוגיה וניקוז
הטיפול בנושא מי תהום, הידרולוגיה, וניקוז יהיה בהתאם להמלצות נספח הניקוז המהווה נספח לתכנית זו ובהתאם להוראות בסעיף 4.1.2 ס"ק ו לעיל.
6.8.1 מומלץ לבדוק את מפלס מי התהום בקידוח מחקר לעומק של 15 מ'. אם ימצא בסמוך לרום 7 מ' רצוי להתקין בו צינור בקוטר 2-3 צול למדידות מפלס בעתיד. ע"פ רו"מ המפלט יש להערך להשפלת פני מי התהום לקראת בניית המרתפים ולסלקם בהתאם להמלצות רשות המים.
6.8.2 מפלס האפס יהיה לפחות 1.0 מ' מגובה הכביש הקיים (רח' אם המושבות).
6.8.3 תכנון הניקוז יתבסס על תכנון משמר מים באתר, תובטח קליטת מי גשמים, מי מרזבי גגות, ומים משטחים מכוסי אספלט ובטון תוך מתן עדיפות להשהיית מי הנגר והוצאתו במנות קטנות מאוד למערכת הניקוז הקיימת בכביש אם המושבות כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> • תקרת המרתף תהיה משופעת למספר כיוונים מנוגדים בשיפוע 1-2% בכיסוי חומר גרנולרי או טוף בעובי כ-50 ס"מ על כל השטח הלא בנוי שמעל המרתף שמסתכם במעל ל-30% שטח המגרש. שיכבה זו תאגור את כל המים של המגרש לצורך השהייה מלאה. • לשכבה המנקזת בארבעת צידי המתחם יונחו צינורות שרשריים בקוטר 6" שיאפשרו איסוף מים במקום הנדרש והעברתם למערכת הניקוז העירונית.

6.9. רישום הערת אזהרה
6.9.1 רישום הערת אזהרה, לפיה השטח חשוף לסכנת הצפות וכי חלות עליו מגבלות בניה על פי תמ"מ 3 / 10.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה כחוק

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: 11/1222 שם התוכנית: פאנל אצורים ב

עורך התוכנית: ד"ר אריאל אבנר תאריך: 10.2.10 חתימה: [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 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: <u>אג"י, ב"נ"י, אג"ב</u>		
	✓	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 (3)
	✓	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	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
ספסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?		✓
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרשות 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?		✓
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓

סעיף 14.8

(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) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
 (5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
 (6) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילן לקנר, מספר זהות 53984753, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/ 11/1222 ששמה אזורי מ"ל – פארק אזורים ב' (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 33609.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. אבירם אגאי, יועץ תנועה, נספח תנועה
 - ב. שמואל פולק, הידרולוג, נספח ניקוז
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 אחד 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.

ד. קייזר מ. ה. י. א. לקנר
אדריכלים ומתכננים

חתימת המצהיר

9/2/2010

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שמאל (שם), מספר זהות 16880593
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 11/1222 ששמה 11/1222 (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום הכרטיזציה ויש בידי תעודה מטעם כלל מכוננים אלקטרוניים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 18288
או לחילופין (מחק את המיותר):

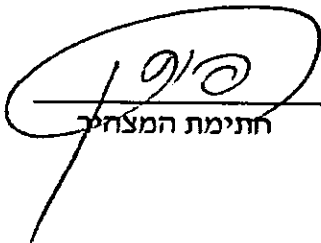
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

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

4.2.2010
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה 120/101 KIK (שם), מספר זהות 54859434
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 1222/11 ששמה כ"א/ק אלק 2 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום SKU ויש בידי תעודה מטעם ק"מ/א/ס' 2 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 36538 או לחילופין (מחק 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.

תכנון תמורה ודרישה במונים
ד"ר בן גוריון
03-7555444
52573
דגש תאגידים
חתימת המצהיר

7.2.10
תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: 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: 11/1222/10

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- 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: 13.11.08 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: פי.פי. 2011 מספר רשיון: 577 תאריך: 19.02.2010

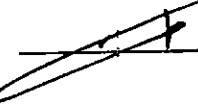
*מודד מוסמך
עמית רשמי
מס' 577
מס' 1222/10
תחילת כתיבה
19.02.2010*

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 44 / 1222 שם התוכנית: כארן יגורום ק'
 עורך התוכנית: ק"מ א"ל ק"מ א"ל ק"מ א"ל תאריך: 10.2.10 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7	7	7	7

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"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	7	7
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	7	7
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	7	7

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
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.	7	7	7
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	7	7	7
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	7	7	7

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.