

①
232
24
4 חוקים

4018612

תכנית מס' פת/2004/4

מבא"ת 2007

משרד הפנים
מחוז מרכז
21. 12. 2010
תיק מס'

משרד הפנים
מחוז מרכז
עמוד הנאצת של הוראות התוכנית
11. 01. 2011
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' - פת/2004/4

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר פת / מחוז מרכז
בישיבה מס' 34 מיום 21/12/10
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, למתן תוקף
מנהל אגף לתכנון עיר
מהנדס העיר
יו"ר הועדה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

סוג התוכנית תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' פת/2004/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.9.10 לאשר את התוכנית
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית קובעת העברת שטחי בניה ממגרש ביעוד תעסוקה לשם הגדלת מס' יח"ד ויצירת בינוי מתאים לסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' פת/2004/4

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	
1.2	שטח התוכנית	87.177 דונם
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה	5
	תאריך עדכון	13.10.10
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

188000.00	X קואורדינטה
667405.00	Y קואורדינטה

1.5.2 תיאור מקום

פתח-תקוה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

פתח-תקוה	יישוב שכונה רחוב מספר בית
דרך זבולון המר למגרש תעסוקה, רח' אסירי ציון, גרינשפן-למגרש מגורים	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6362	מוסדר	חלק מהגוש	106-104	137,4
6365	מוסדר	חלק מהגוש		110-106
6366	מוסדר	חלק מהגוש	159	162,172
7194	מוסדר	חלק מהגוש	38	53
7195	מוסדר	חלק מהגוש		55,45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/2004/1	מ,1ש,1ש,2ש,3ש,4ש,3ת

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23.7.07	5694	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/2004/1 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/2004/1 ✓
14.5.92	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/2000 ועל תיקוניה ✓
16.10.80	2664	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/1244 ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/1244 ✓
8.6.95	4310	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/2003/1 ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/2003/1 ✓
14.5.92	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/2003 ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/במ/2003 ✓
23.11.64	1134	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/584 ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/584 ✓
25.5.95	4306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/2005/ג' ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/2005/ג' ✓

על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר פת/2000 ועל תיקוניה להלן תכנית מתאר פת/2004/1 למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו.
היה והתגלו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית מתאר הוראות תכנית זו עדפיות.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	10.6.07		22		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	10.6.07			1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	10.6.07			1: 500	מנחה (1)	נספח בינוי
	ועדה מקומית	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ. אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה				1: 500	מנחה	נספח תנועה ותניה

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 תגברנה ההוראות על התשריטי

(1) נספח הבינוי מנויב לענין קווי בנין. מס' קומות ומספר יח"ד.
כל שינוי לעניינים האלה יהווה סטייה ניכרת.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6394242		03-6381102	ריב"ל 24 ת"א	קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190				
										מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-6394242		03-6381102	ריב"ל 24 ת"א	קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190					

1.8.3 בעלי הקרקע - ע"פ טבלת הקצאות לתכנית 1/2004

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6394242		6381103	ריב"ל 24 ת"א	קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190			
					שונים			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6484836		03-6484860	הברזל 32 ת"א	ח.פ. 511774895	21994	051598829	לאה רובנקו אדריכלים בע"מ	אדריכלות
	03-5796689		03-6199543	עמיל 6 בני-ברק	511532798	577		משה מוגל מדידות הנדסיות	מדירה
	03-5623663		03-5622123	עמידב 23 ת"א	ח.פ. 510470313	12900	09203340	מלך-בלום תכנון סביבתי	אדריכלות עץ
	03-6958427		03-6959771	ינאל אלון 159 תל-אביב	ח.פ. 511907131	19917	05072866	אר-דן המוסת תנועה ותחבורה	תכנון תנועה וחניה

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית-לא רלוונטי

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**

העברת זכויות בניה ממגרש תעסוקה למגרש מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. קביעת הוראות הבניה:

- העברת 4000 מ"ר שטח עיקרי ו-3185 מ"ר שטחי שרות ממגרש תעסוקה ת-3 למגרש מגורים מ-1.
- המרת 1500 מ"ר שטח עיקרי של משרדים ומסחר במגרש מגורים מ-1 בשטח עיקרי למגורים באותו מגרש.
- תוספת 64 יח"ד ללא הגדלת סך השטחים העיקריים.
- שינוי בינוי ע"י ביטול מבנה מגורים ומסחר והוספת מבנה מרכזי לפעילות משותפת של הדיירים.
- תוספת גובה אבסלוטי למבני מגורים.
- הקטנת קו בנין לשצ"פ מ-10 מ' ל-4 מ'.
- רישום זיקת הנאה לציבור (הולכי רגל) בפניה צפון מזרחית של המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
					שטח התוכנית – דונם
		320	64		מגורים ד' – מספר יח"ד
		38000	4000 +1500		מגורים ד' – מ"ר
				256	מגורים מיוחד (משולב במסחר) – מספר יח"ד
				+32500 ✓ 1500*	מגורים מיוחד (משולב במסחר) (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		+46000 15000**	-4000	✓ +50000 15000**	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

*- מותר שימוש למשרדים ומסחר בשטח של עד 1500 מ"ר שטח עיקרי במצב מאושר.

**- יותרו 15000 מ"ר שטח עיקרי עבור הקמת מבנה חניה עילי לצרכי אחסנת רכב בלבד.

במידה וקיימת סתירה בין המופיע בסעיף הזה לבין המופיע בסעיף 5,6 יגברו הוראות ונתונים בסעיף 5,6.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	
תעסוקה	201	
שטח פרטי פתוח	301	
ספורט	401	
שטח ציבורי פתוח	503,502,501	
דרכים	603,602,601	

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 יעוד - מגורים ד'	
4.1.1 שימושים	
א. דירות למגורים	
ב. מבנה נפרד לפעילות משותפת של דיירי הבנינים בלבד, כגון אסיפות דיירים, פעילות ילדים וכו'.	
4.1.2 הוראות	
א. זכויות בניה כמפורט בטבלה בסעיף 5.	
ב. גובה הבנינים כפי שמופיע בטבלת זכויות בניה מתיחס למס' קומות מלאות מעל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת/דירות גן. מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג, דופלקסים, חדרים על הגג, מתקנים טכניים, מערכות סולאריות וחדרי מכונות.	
ג. תותר הקמת קומת קרקע כפולה בגובה להקמת לובאים, חדרי כושר ומועדונים לרווחת הדיירים אשר ירשמו כרכוש משותף. יותרו דירות גן דו מפלסיות בקרקע כפולה בגובה.	
ד. תותר בנית פרגולה בנויה בקומת הקרקע ו/או מרפסת בקומה 1 הבולטת עד 2 מ' מקו הבנין לכוון הפארק והמגרש הציבורי שמדרום (מגרש ז').	
ה. קוי בנין לפי נספח בינוי.	
ו. לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח עיקרי לא יותר מ-95 מ"ר.	
ז. חניה: כל פתרון החניה יהיה בתחום המגרשים, למעט חנית אורחים. החניה תהיה תת-קרקעית ועל-קרקעית. חניה על קרקעית תהיה מגוננת בעצים רחבי נוף והשטח כ-400 מ"ר אל מול צומת הרחובות אסירי ציון וגרינשפן ישאר פתוח ומגונן לשמירת חזות הצומת. החניה תהיה ע"פ טבלת החניה שבנספח התנועה.	
ח. לפחות 30% משטח המגרש יהיה מגונן.	
ט. התכנית המכסימלית מעל הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש.	
י. תותר בנית מחסנים לדיירים בשטח 10 מ"ר נטו לכל מחסן בקומות מרתפים, קרקע, 1.	
יא. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש. תובטח תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.	

יעוד – תעסוקה (יעוד שאינו לפי מבא"ת)		4.2
שימושים		4.2.1
לפי תכנית פת/2004/1		
הוראות		4.2.2
לפי תכנית פת/2004/1		א.
		ב.
		ג.

יעוד – שטח ציבורי פתוח		4.3
שימושים		4.3.1
לפי תכנית מתאר פת/2000 ותכנית פת/2004/1		
הוראות		4.3.2
לפי תכנית מתאר פת/2000 ותכנית פת/2004/1		

יעוד – שטח פרטי פתוח		4.4
שימושים		4.4.1
לפי תכנית פת/2004/1		
הוראות		4.4.2
לפי תכנית פת/2004/1		

יעוד – ספורט		4.5
שימושים		4.5.1
לפי תכנית מתאר פת/2000 ותכנית פת/1244		
הוראות		4.5.2
לפי תכנית מתאר פת/2000 ותכנית פת/1244		

זרינג ?

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה אבסלוטי מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח) מעל הקרקע	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			שטח הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מותרת לכניסה הקובעת ****	מעל הכניסה הקובעת						שטח בניה	שטח שטחי	שטח בניה	שטח שטחי	שטח שטחי			
***	***	***	***	2	ק.ק. + 20 עד **	126.0	18.8	320	50%	510	86,770	34,210	14,560	38,000	17,053	101	מגורים ד'	
				3	ק.ק.+20				50%	635	155,565	75,000	19,565	61,000*	24,520	201	תעסוקה	

* מתוך זה 15000 מ"ר שטח עיקרי עבור הקמת מבנה חניה עליו לצרכי אחסנת רכב בלבד.

** לגובה בניין המגורים יתווספו דירות גג, דופלקסים ומתקנים טכניים בהתאם לתכנית מתאר פ"ת לחדרים על הגג וללא תוספת במס' יח"ד ללא תוספת שטחים לתב"ע זו. ק.קרקע תהיה בגובה כפול.

*** קוי בנין על פי המסומן בנספח הבניוי. לשצ"פ 4 מי לשב"צ 5 מ' לפי סעיף 4.1.2 (ד)

**** תותר תוספת שטחי שרות עבור המרחבים המוגנים לפי חוק.

***** שטח עיקרי במגרש מגורים כולל 300 מ"ר עבור הקמת מבנה לפעילות משותפת של דיירי הבנינים (בקומת הקרקע או מתחתיה).

אופן חישוב זכויות הבנייה המופיעות בטבלה

1. במגרש מגורים ד'

מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מ"ר	מ"ר
שרות מ"ר	עיקרי מ"ר	שרות מ"ר	עיקרי מ"ר		
34210	-	11375	32500+1500 * =34000	מ"ר מאושר לפי פת/2004/1	
-	-	3185	4000	העברה ממגרש תעסוקה למגרש מגורים ד'	
34210	-	14560	38000	סה"כ מצב מוצע	

*1500 מ"ר מיועדים במצב מאושר עבור שימוש למשרדים ומסחר. במצב מוצע שטח זה הופך להיות למגורים.

2. במגרש תעסוקה

מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מ"ר	מ"ר
שרות מ"ר	עיקרי מ"ר	שרות מ"ר	עיקרי מ"ר		
75000 (300% משטח המגרש לפי תכנית 1/2004)	-	35% X 65000=22750	50000+15000 * =65000	מצב מאושר לפי פת/2004/1	
-	-	-3185	-4000	העברת שטח ממגרש תעסוקה למגרש מגורים ד'	
75000	-	19565	61000	סה"כ מצב מוצע	

*15000 מ"ר מיועדים להקמת מבנה חניה עילי.

6. הוראות נוספות

6.1	מגמות תכנון.
	הקיום התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בנספח בינוי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
6.2	תנאים למתן היתר בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להריסת המבנים הקיימים במגרש, והתחייבות פינוי הפסולת בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
6.3	חניה
	נספח התנועה והחניה הינו מנחה בלבד ומחייב רק מבחינת מיקום הכניסות וטבלת החניה המפורטת בו. הועדה תהיה רשאית לקבוע חניה נוספת העולה על התקן.
6.4	תכנית פיתוח
	לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, אמצעים לשימור מים וחלחול. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
6.5	סידורי תברואה
	1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6.6	שטח מגרשי בניה וזכויות בניה
	זכויות הבניה כפי שנקבעו לא ישתנו גם אם יחול שינוי, עד 5% בשטח המגרשים במפות לצרכי רישום ובתשריט חלוקה.
6.7	בטיחות טיסה
	1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.8	זיקת הנאה
	בשטח המסומן בתשריט תרשם זיקת הנאה לציבור הולכי רגל לפי תקנה 27 לתקנת המקרקעין אצל רשם המקרקעין.
6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.10	אי התאמה בשטחים מדודים
	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965.

6.11	חדר טרנספורמציה
6.12	שיפוי

חדרי שנאים:
חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.
ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.
תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.
תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

6.13	הוצאת עריכת התכנית וביצועה
------	-----------------------------------

א. הועדה המקומית תגבה את כל ההוצאות בין עריכת התכנית וביצועה כולל תשלום עבור התכנון לרבות מדירות, שמאיות, יועצים, ופרסומים.
ב. לא יוצא היתר עד להסדרת התשלומים כאמור בסעיף 25 (א) לעיל.

6.14	רישום השטחים הציבוריים
------	-------------------------------

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
השטחים יעברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויי מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.15	רישום תצ"ר
------	-------------------

לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י וע"ח יזם התכנית תוכניות חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.

6.16	סטיה ניכרת
------	-------------------

כל תוספת יח"ד וקומות ושינוי קווי בנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
שינוי בשטח מגוון הנמצא מול צומת הרחובות אסירי ציון וגרינשפן יהווה סטיה ניכרת.

7.	ביצוע התוכנית
-----------	----------------------

7.1	שלבי ביצוע- שלבי ביצוע
-----	-------------------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

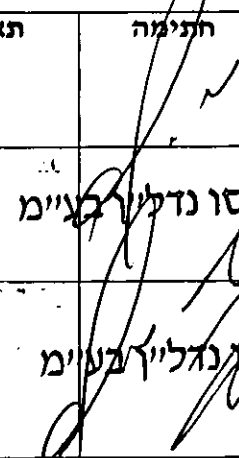
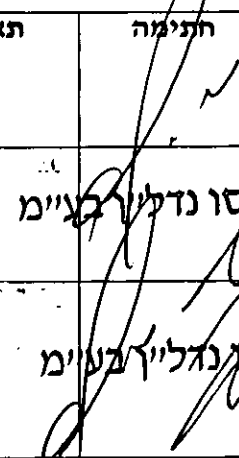

7.2	מימוש התוכנית
-----	----------------------

מימוש התכנית בתוך 10 שנים ממועד אישורה כחוק.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190			מגיש התוכנית
		קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190			יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
13.10.10		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ ח.פ. 511774895			עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	x	מחוז		
	x	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	x	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	x	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	x	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	x	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	x	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	x	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה		
	x	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	x	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	x	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	x	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	x	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	x	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	x	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	x	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	x	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	x	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	
	x	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה לאה רובננקו (שם), מס' תעודת זהות 051598829 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/2004/4 ששמה פת/2004/4 (להלן התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בנין מספר רשיון 21994.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
א. תנועה וחניה	הנדסת תנועה ותחבורה	נספח תנועה וחניה
ב. פיתוח	אדריכלות נוף	פיתוח מגרש
ג. מודד	מדידות הנדסיות	מפה טופוגרפית

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 חתימת, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר
לאה רובננקו

13/10/2010

24 אפריל 2010

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אליאזר וולקוב (שם), מספר זהות 050728666, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' פת/4/2004 ששמה פת/4/2004
2. אני מומחה לתחום הנדסת אלקטרוניקה ויש בידי תעודה מטעם רשות המיונים ההגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 19917 או לחילופין (מחק את המיותר):
~~אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובות רישוי.~~
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אס פ ט א נ ל 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.

א. וולקוב
חתימת המצהיר

17.11.10
תאריך

13/10/2010

חתימה 21 חתימה 24

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה גיא גולדברג (שם), מספר זהות 055005987
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' פת/4/2004 ששמה פת/4/2004

2. אני מומחה לתחום דמי נכס ויש בידי תעודה

מטעם המכ"מ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) ג'טנק 0
שמספרה הוא 38242
או לחילופין (מחק את המיותר):
המנהל הכלכלי של ישראל

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי 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 גיא גולדברג
תאריך 18.11.2010

המצהיר גיא גולדברג

13/10/2010

24 אב 22 תש"ע

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 4/2004/10

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.7.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה פוגל - מודד מוסמך
 מס' רישום 577
 ר' עמיאל 6 בני ברק
 03-5795806 6199543
 פקס. 5796689
 חתימה

577

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 4.11.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה פוגל - מודד מוסמך
 מס' רישום 577
 ר' עמיאל 6 בני ברק
 03-5795806 6199543
 פקס. 5796689
 חתימה

577

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

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-לא רלוונטי			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישרה 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 שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק-לא רלוונטי		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

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