

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

31. 07. 2011

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' פת/ 1210 / 52 א

פינוי בינוי מתחם וולפסון

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תוכנית תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' פת/1210/52 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11/7/11... לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מתחם וולפסון היא תכנית פינוי בינוי הכוללת פינוי 24 יח"ד קטנות בשני מבנים ישנים 12 יח"ד כל"א ואת מבני ומתקני "אולם הפועל" הישן. התכנית מציעה בניית 2 מגדלי מגורים בגובה 19 קומות וקומת פנטהאוז מעל קומת עמודים. במרווח בין המבנים מוצע שטח שיפוח כגן ציבורי ע"ח וע"י יזמי התכנית ויהיה פתוח לציבור. בנוסף מציעה התכנית הגדלת המגרש הציבורי במערב המתחם ע"ח אחד ממגרשי המגורים המיועדים לפינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית** **פינוי בינוי מתחם וולפסון**

פת/1210 / 52 א

מספר התוכנית

4,886 מ"ר

1.2 שטח התוכנית**1.3 מהדורות** **שלב**

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17/7/2011

יפורסם
ברשומות**1.4 סיווג התוכנית** **סוג התוכנית**

- תוכנית מפורטת
- סוג איחוד וחלוקה
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק
- ועדה מחוזית
- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
18/7/2011

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי פתח תקוהקואורדינטה X 190025
קואורדינטה Y 666000**1.5.2 תיאור מקום** רח' וולפסון פתח תקוה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית פתח תקוה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב פתח-תקוהשכונה רחוב מספר בית
וולפסון 35,37,39**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6404	• מוסדר	• חלק מהגוש	141-147	

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/1210 /2	• שינוי		י.פ. 2063	17/11/2007
פת/2000	• שינוי		י.פ. 4004	14/5/1992

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	---	18	---	14/8/2007	דב קורן אדריכלים בע"מ		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500	---	1	14/8/2007	דב קורן אדריכלים בע"מ		
נספח בינוי	• מנחה	1: 500, 1: 250	---	1	14/8/2007	דב קורן אדריכלים בע"מ		
נספח תנועה	• מנחה	1: 500, 1: 250	---	1	24/7/2007	יורם בן הנדסת כבישים, תנועה ותחבורה		
חז"ד מיקרו אקלימית	• מנחה	---	37	---	נובמבר 2008	אביב תשתיות, תעשייה וסביבה		
חז"ד אקוסטית בנושא רעש מכבישים	• מנחה	1: 250	8	1	24/7/2007	עליבני המסה אקוסטית בע"מ		
טבלת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים	• מחייב	---	15	---	4/8/2010	שאל רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים. 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		שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה(י)
מקצוע / תואר					אולימפיה אחזקות נדל"ן בע"מ		רח' משה דיין 16 פי"ת	03-9249170		03-9249187	mail@Olimpia.co.il	

18/07/2011

עמוד 6 מתוך 18

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
mail@Olimpia.co.il	03-9249187		03-9249170	רח' משה דיין 16 פ"ת רח' משה דיין 16 פ"ת			אולימפיה החזקות נדל"ן בע"מ עמודי שחק בע"מ				• בעלים חלקות 141-145
									- סחייק כאמל - סחייק פואד - סחייק יוסף - סחייק צדוק - סחייק דורון - יקיר יעקב - גלבע דוד - לבריציוק - אנטונינה		• בעלים חלקה 146
									- עמית רבקה - שלק רינה - ששון אלברט - ששון אלי - סמוליאק ויטאלי - סמוליאק ולנטינה - לוי לאונרד - אלבוקרק רחל - נדיבי ישראל - נדיבי איילה - נחום לאה - סייג מנשה - פוליסט שרה - נחום מול - ליון אלעזר - ליון חיה - בר משה יצחק - חייק אלברטין - מורח דוריס - הראל אפרים - מדינת ישראל		• בעלים חלקה 147

19/09/2010

עמוד 7 מתוך 18

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
gk_arch@netvision.net.il	03-6953703	054-6619997	03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		דב קורן	34132	54260088	דב קורן	אדריכל	• עורך ראשי
vax-n@zahav.net.il	03-6415304		03-6427755	ברדצקי 22 רמת אביב, תל-אביב		נתן וקס	550				• מרד
y_basch@zahav.net.il	03-7313768		03-7329892	רמז 1 גבעתיים		יורם בש	37832	55401129	יורם בש	מהנדס כבישים, תנועה ותחבורה	• נספח תנועה
aviv@avivil.com	03-9024224		03-9024004	העבודה 4 ראש העין		אביב תשתיות, תעשייה וסניפים			רן ביטון		• חוי"ד מיקרו-אקלימית
eli@livni.co.il	03-6346773		03-6346771	הפלדה 3 אור יהודה		עלי בני הנדסה אקוסטית		023012032	אלי קובי	יועץ אקוסטיקה	• חוי"ד אקוסטית בנושא רעש מכבישים
r-shamay@inter.net.il	03-5752041		03-5752033	בן גוריון 2 ר"ג		שמואל רוזנברג שמואל מקרקעין	196	01275874	שמואל רוזנברג	שמואל מקרקעין	• טבלת איחוד וחלוקה מחשבונית בהסכמת בעלים

19/09/2010

עמוד 8 מתוך 18

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
ל"ר	ל"ר

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**

פינוי 24 יח"ד קטנות בשני מבנים ישנים 12 יח"ד כ"א ואת מבני ומתקני "אולם הפועל" הישן ובניית שני מגדלי מגורים בגובה 19 קומות וקומת דירות פנטהאוז מעל קומת עמודים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח למוסדות ציבור ומגורים ב' למגורים ד', מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. סה"כ 156 יח"ד.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה לשטחים ושימושים אלה.
- ג. שינוי קוי בנין.
- ד. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בהסכמת הבעלים.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להריסה ובניית המבנים החדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.886 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	---		-1,143.50	1,143.50	מ"ר	מגורים ב'
	---		-24	24	מס' יח"ד	
	15,600		+15,600	---	מ"ר	מגורים ד'
	156		+156	---	מס' יח"ד	
	65		+65	---	מ"ר	מסחר
	1,260		+1,260	---	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	---		-2,885.40	2,885.40	מ"ר	מוסדות ציבור
	---		---	---	מ"ר	שטח למבני ציבור

הנתונים במ"ר מתייחסים לשטח בניה עיקרי.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	001	
מבנים ומוסדות ציבור	201	
מסחר	101	
דרך מאושרת	401	

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 ד'	
4.1.1	שימושים	
א.	המגרש מיועד לבניית 2 בתים משותפים בני 19 קומות וקומת דירות פנטהאוז למגורים. תותר הפעלת מועדון כושר לשימוש דיירי המבנים בלבד, בתחום המרתף או קומת הקרקע.	
ב.	מספר יח"ד הוראות וזכויות בניה ע"פ הטבלה בסעיף 5.	
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	מרתפים	השימושים המותרים: חניון, מתקנים הנדסיים, חדרי מכוונות וכד', יותר שימוש בקומת המרתף כשטח מחסנים לשימוש דיירי הבניין.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
ד.	מוסדות חינוך על מתקניהם.	
ה.	מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.	
ו.	בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.	
4.2.2	הוראות	
ב.		
ג.		

4.3	שם ייעוד: מסחר	
4.3.1	שימושים	
א.	הפעלת מזנון לשירות מבני הציבור ובית הספר הסמוך.	
ב.	לא תותר צליית בשר. תנאים להפעלת המזנון במסגרת השימוש המותר יקבעו בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעירייה.	
4.3.2	הוראות	
א.		
ב.		
ד.		

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.4.1	שימושים	
א.		
4.4.2	הוראות	
א.		
ב.		

5.

הערות לטבלה:

- (1) ניתן בצד אחד שקו הבנין יהיה 0 בתנאי של הסכמת השכן, ובתנאי של בינוי משותף ומתואם.
- (2) שטח גלריות בתוך חלל המבנה בשטחים מסחריים, יהיה כלול בשטחי הבניה המותרים. אולם ניתן יהיה באולמי יצור במפעלי תעשייה להקיים גלריות לניהול העבודה ולפיקוח על הייצור בגודל של עד 25% משטח אולם הייצור, כלול בשטחי הבניה של קומת קרקע.

עמוד 12 מתוך 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנין מ"ר						אחוזי כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד		
		מתחת לבניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	מפל לבניסה הקובעת		קדמי						צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי				
		עיקרי	שרות		עיקרי	שרות													
מגורים ד'	3848	15600	5000	---	5500	26100		40%	156	40.54	74מ'	קרקע+19 קומות דירות מנסחאות	2	3	לפי תשריט	5	9		
מבנים ומסדות ציבור	531	600	100	---	450	1150		40%	---	---	15מ'	3	1	3	לפי תשריט	0	0	5	
מסחר	102	65	10	---	---	75		90%	---	---	3.5מ'	1	---	3	0	0	0	0	

הערות לטבלה:

- (1) המבנה המזרחי יחובר עד קומה 6 בקו בנין 0 אל המבנה הקיים ברח' וולפסון ע"י מרפסות ואו קורות.
- (2) מרתפים יאושרו בקוי בנין 0, תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית. מרתפים יבנו ע"פ פת/מק/2000 ד'.
- (3) המרחק בין המבנים בתוך המגרש לא יפחת מ-48 מ' ויהיה ע"פ נספח הבינוי לתכנית.
- (4) תובטח אפשרות למילוט נגדי מהמבנה למסחר דרך המגרש למבנים ומוסדות ציבור.
- (5) עמודת התכסית מתייחסת לתכסית המבנים מעל הקרקע.
- (6) תותר בניית 100 מ"ר נוספים לשטחי הבניה העיקריים במגרש מגורים ד' בקומת הקרקע או במרתף לרווחת הדיירים (מועדון דיירים ואו מועדון כושר וכו').
- תנאי להיתר בניה למימוש תוספת זכויות הבניה, רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין כי שטח זה מהווה רכוש משותף.

6. הוראות נוספות**6.1. תנועה וחניה**

תקן החניה בתכנית יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד ללא מתקני חניה. טרם קבלת היתר בניה, יאושר תכנון החניה והתנועה בתכנית מפורטת ע"י מהנדס התנועה של עיריית פתח תקוה. לפחות 60% ממקומות החניה יהיו תת קרקעיים. המסמך המנחה לגבי הסדרי התנועה הוא נספח התנועה. המרתף יבנה ע"פ הוראות תכנית פת/מק/2000 /ד'

6.2. 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 מגון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

6.3. מתקנים על הגגות

כל מתקן שיוקם על גגות של כל בנין לרבות קולטי שמש, מיכלי מים, מכונות מיזוג אוויר וכו', יהיה חייב להיות מוסתר ע"י מעקה ולהיות חלק אורגני של הבנין או להבנות בתוך חלל הגג ולהיות חלק בלתי נפרד ממסתו של המבנה.

6.4. קוי בנין למרתפים

יותר קו בנין 0 למרתפים בכפוף לאמור בסעיף 6.7 ובסעיף 6.8 א' ובתנאי נקיטת אמצעים למניעת פגיעה ביציבותם ההנדסית של הנכסים הגובלים, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל פני הקרקע הטבעיים.

6.5. חומרי תגמיר

המבנים יבנו בחומרי תגמיר קשיחים/עמידים. חומרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העירייה.

6.6. חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות

ניתן יהיה להעביר עד 20% משטחי הבניה בין קומה לקומה תוך שמירה על תכסית הקרקע, זכויות הבניה, קוי הבנין והוראות תכנית זו

6.7. גינון

רצועת הקרקע שבין קו גבול המגרש הגובל ברח' וולפסון ובין המבנה תהיה מגוננת, למעט הכניסה לחניונים (עיליים או תת קרקעיים) שבילי גישה למבנים וכו'. שטח הגינון האפקטיבי יהיה לפחות 30%. העצים הקיימים לאורך רח' וולפסון – ישומרו.

6.8. הוראות איכות סביבה

- א. חלחול: לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מבניה, ריצוף ו/או אספלט למטרות חלחול. בנוסף יבוצעו קידוחים בשטחים אלה להבטחת חלחול בהיקף נדרש ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית פ"ת וע"פ הוראות סעיף 23.3.1 לתמ"א 34/ב/4.
- ב. רעש: תיכנון בנייני המגורים ילווה ביעוץ אקוסטי. היעוץ יתייחס ל:
- (1) חזיתות הבניינים כך שבתוך הדירות, בחתך הקומות יתקבלו לא יותר מ-40 דציבל בחדר סגור.
 - (2) מיקום יחידות המיזוג כך שלא ייווצרו חריגות בין בנינים שכנים בחלונות פתוחים.
 - (3) מערכות התשתית בבנינים כמו: גנרטור חירום, מפוחי איורור וכדומה.
- תיכנון המבנה הציבורי ילווה ביעוץ אקוסטי אשר יבחן את השפעת המבנה והפעילות שתבצע בו על הסביבה ויציע פתרונות בהתאם.
- ג. מערכות מים: בבנינים תתוכנן מערכת מים אפורים שתשמש להשקיית השטחים הירוקים שמסביב.
- ד. תוכנית הפיתוח: תוכנית הפיתוח של השטח תכלול עקרונות של תיכנון משמר מים, מיקום מרכז מיחזור ומיקום מתקני תברואה שונים בהתאם להנחיות אגף התברואה.
- ה. חדרי שנאים: חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים ובינם לבין רצפת או קיר חדר מגורים יהיה טווח של לפחות 3 מ'.
- ו. בידוד תרמי:
- (1) כל יחידות הדירור תותאמנה לדרישות ת"י 1045.
 - חלק 1 – בידוד תרמי של בנינים לבתי מגורים.
 - חלק 2 – בידוד תרמי של בנינים לבתי ספר וגני ילדים.
 - (2) כל החלונות לא יפחתו מדרישות בידוד תרמי ת"י 1068.
 - חלק 1 – דרישות כלליות ושיטות בדיקה.
 - חלק 2 – חלונות אלומיניום.
 - (3) כל תיכנון מבנה מגורים יתייחס להפחתת צריכת אנרגיה בהתאם להנחיות תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 – דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: דירות בבתי מגורים.
- ז. הנחיות לזמן בניה: תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הגשת תוכנית התארגנות אתר הבניה. התוכנית תיכלול את הנקודות הבאות:
- (1) פתרונות למניעת היווצרות אבק.
 - (2) פתרונות למניעת רעש:
 - א. כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התוכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת רעש.
 - ב. כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התוכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) תש"ל"ט 1979.
 - ג. שעות העבודה בתחומי התוכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
 - ד. מיקום גנרטורים כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.
 - (3) מניעת זיהום קרקע:
 - א. יש להציב שרותים כימיים באתר.

ב. השרותים יוצבו כך שלא יוצרו מטרדים לסביבה. ח. בניה ירוקה- הבנינים יתוכננו ויבנו על פי עקרונות הבניה הירוקה שמופיעים בתי"י 5281 לבניה שהשפעתה על הסביבה פחותה, ולפי הנחיות שינתנו בשלב הוצאת היתר הבניה ע"י עיריית פתח- תקוה.
--

6.9 זיקת הנאה

1. רמפת ירידה למרתפי החניה במגרש 001 מהווה נגישות יחידה ברכב למרתף החניה במגרש 201. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב לרמפת הירידה למרתף החניה לטובת עיריית פ"ת ולציבור. קיר הכלונסאות הגובל במגרש 201 יתוכנן כך שתובטח אפשרות ביצוע פתח כניסה בקומת מרתף 1- למרתף החניה במגרש 201 במקום המסומן בנספח התנועה. הוראה זו תופיע בתכנית הקונסטרוקציה. 2. השטח המסומן בתשריט התכנית במגרש 001 במשבצות אלכסוניות על רקע יעוד הקרקע ישמש כגינה פתוחה לציבור בתוך מגרש מגורים ד' ותרשם לגבי זיקת הנאה לציבור.
--

6.10 חברת אחזקה

למבנים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבנין לרבות שטחי גינות, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק ל-10 שנים לפחות. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי. תנאי למתן טופס 4- תחילת פעולתו בפועל של המתחזק. חוזי המכר יכללו בתקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.

6.11 סטייה ניכרת

העלעת מספר יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.

6.12 תנאים להיתר בניה

1. חלק מהיתר הבניה יכלול מתן פתרונות חיבור לבנין הקיים ברחוב וולפסון- עין גנים לבין הפרוייקט המוצע באישור אדריכל העיר. 2. רישום זיקת הנאה ברשם המקרקעין לגבי מגרש 001. 3. בתכנון המרתפים יש להמנע בפגיעה בשורשי העצים, תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערות. 4. אישור יח' הגנים והנוף בעיריית פתח תקוה לגבי שימור העצים ברחוב וולפסון.
--

6.13 עודפי עפר

1. פסולת הבנין שתיווצר במתחם כתוצאה מהריסת המבנים הקיימים תועבר לגריסה באתר מורשה. 2. לפחות 20% מחומרים לפיתוח ותשתיות יהיו מפסולת בנין גרוסה, למשל, מצעים לפיתוח. 3. במידה ומתוכננת גריסה באתר התוכנית, תנאי להיתר להריסת המבנים הקיימים יהיה הגשת תכנית למניעת מפגעים מהגריסה לאשור האגף לאיכות סביבה. 4. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית יהיה הגשת הצהרה ע"י הקבלן/היום כי הוא מתחייב להשתמש בפסולת בניין גרוסה לתשתיות הפיתוח בכמות שתהווה לפחות 20% מכמות החומרים לתשתיות. ראשי מהנדס הועדה המקומית לדרוש מן הקבלן/יום פירוט הכמויות והשימוש שיעשה בחומרים אלו במגרש. 5. עודפי עפר- בשלב החפירה יציג היום לאגף איכות הסביבה את כמות עודפי העפר העתידיים להיווצר, את מקום סילוקם המתוכנן ותכניות למניעת מטרדי אבק בעת החפירה וסילוק העפר.

6.14. בטיחות טיסה
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.15. רישום החלוקה
השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. תנאי להוצאת היתר בניה, הכנת תכנית לצרכי רישום ואישורה ככשרה לרישום ע"י המנהל כהגדרתו בספקודת המדידות, בהתאם לס' 125(א) לחוק התו"ב. תנאי לטופס 4 העברת התכנית לצרכי רישום ללשכת רישום המקרקעין בהתאם לס' 125(ב) לחוק התו"ב.

6.16. היטל השבחה
הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.16. מיתון רוחות
1. באיזור הלובי והכניסה (חזית דרום מזרחית) תוארך תקרת הכניסה לכיוון הרחוב. 2. באיזורי פינות מבני המגורים ממולץ לטעת צמחיה אשר תהווה משבר לרוח.

6.17. רישום שטחי ציבור
השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ולדרך מאושרת ירשמו על שם הרשות המקומית.

6.18. הוראת בינוי
הבינוי המופיע בנספח הבינוי מחוץ לקו הכחול של התכנית מופיע כרקע בלבד ואין לו כל מעמד מכוחה של תכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למבנה הראשון	חתימה על הסכם פינוי עם הדיירים בשני המבנים המיועדים להריסה.
2	היתר בניה למבנה השני	הריסה בפועל של כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.

7.2 מימוש התוכנית

באם לא תחל בנייתו של המבנה הראשון תוך 6 שנים מיום תחולתה של תכנית זו- לא יהיה עוד תוקף לתכנית, הזכויות מכוחה יפקעו והזכויות ישובו להיות עפ"י התכניות המאושרות בשטח התכנית טרם כניסתה של תכנית זו לתוקף.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		אולימפיה אחזקות נדל"ן בע"מ	עמודי שחקן בע"מ אולימפיה אחזקות נדל"ן בע"מ	
יזם בפועל (אם רלבנטי)				
בעלי עניין בקרקע			עמודי שחקן בע"מ אולימפיה אחזקות נדל"ן בע"מ	
עורך התכנית	דב קורן	54260088	דב קורן אדריכלים בע"מ	דב קורן אדריכלים בע"מ רח' טחלע נחמק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090949-03 פקס: 03-6953703 20/7/2011

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		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?	✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר 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⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה (התשי"ג-2003).

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי ונספח תנועה</u>		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	✓	
	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	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל דב קורן (שם), מספר זהות 54260088, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/1210/52 /א ששמה פינוי בינוי מתחם וולפסון (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 34132.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום נעמחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. יוסף גר וסלף מלחיה נסמך מלחיה

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.

דב קורן אדריכלים בע"מ

רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448

טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703

חתימת המצהיר

20/7/2011
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יורם בש (שם), מספר זהות 55401129,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' פת/1210/52 /א ששמה פינוי בינוי מתחם וולפסון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום כבישים תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם הטכנין (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 37832 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה 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.

יורם בש
 ידסה אזרחית, תנועה ותחבורה
 פוצות ישראל 3, גבעתיים 53583
 טל' 03-7829892
 חתימת המצהיר

19.7.11

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : פת/1210/52 א

(בעת המדידה המקורית)

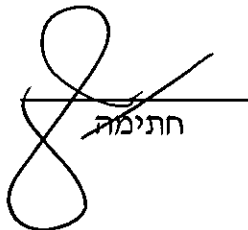
1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/1/2005 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	<u>550</u> מספר רשיון	_____ נתן וקס שם המודד המוסמך
----------------	--------------------------	-------------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27-11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה



<u>550</u> מספר רשיון	_____ נתן וקס 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 המוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	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.