

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר
17-04-2012
דאר פנס

הוראות התכנית	מחוז מרכז
הוראות התוכנית	10.05.2012
תוכנית מס': פת/1241/129	נתקבל תיק מס'

שם תוכנית: מתחם "ש.י.ר"-צפון ק.אריה פ"ת

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: פתח-תקוה
סוג תוכנית: שינוי תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה</p> <p>תכנית שינוי מתאר פת' / 129/1241 בישיבה מס' 210 מיום 2.10</p> <p>הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף</p> <p>מנהל אגף לתכנון עיר מחלקת העיר יו"ר הוועדה</p>	
--	--

doc. (9.1.12) 129.1241 פת.ר/תקנון ש.י.ר.\Lavie2\c\Doc\ר.י.ר.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22.4.12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

א. הרקע להכנת התכנית.

- 1) עקב הפיתוח המואץ של מערכת הדרכים האזורית כמו גם מערכות ההסעה ההמונית: רכבת הפרברים והרכבת הקלה, עלה בשנים האחרונות הביקוש של אזור התעסוקה קרית-אריה בפ"ת. חברות גדולות מתחום ההיי-טק, הביטוח, התקשורת והבנקאות החלו לראות באזור זה מקום פוטנציאלי למיקום עסקיהם.
- 2) חברות אלו עתירות בכוח אדם ובעלות צרכים לוגיסטיים מורכבים, ולפיכך הן נדרשות למגרשים גדולים עם שטחי בנייה מרובים, כולל פוטנציאל להתרחבות עתידית.
- 3) התכנית נמצאת בלב אזור מוטה תחבורה ציבורית ומרוחק 600-700 מ' מהתחנות המתוכננות של הרכבת הקלה בכביש מס' 4 (גהה) במערב וברח' ז'בוטינסק בדרום. (כמופיע בתרשים דרכים ומסילות אזורי" בתשריט).
- 4) לאור הנ"ל, מוגשת תכנית זו שעיקרה הגדלת זכויות הבנייה מ – 120% שטחים עיקריים ל – 200% שטחים עיקריים וכן הרחבת שימושי הקרקע מיעוד "תעשייה" ליעוד "תעסוקה".

מחוז המרכז

תכנית מס' פת/ 129/1241

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם "ש.י.ר" – צפון ק.אריה פי"ת	1.1 שם התכנית
15,189 מ"ר	1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות שלב
1	מספר מהדורה
9/01/2012	תאריך עדכון
תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

1.5 מקום התכנית

פתח – תקוה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
667 285	קואורדינטה מערב מזרח – Y	
186 400	קואורדינטה דרום צפון – X	
שטח בצפון אזור התעסוקה ק.אריה פי"ת, גובל ברח' הפסגות במזרח וברח' יגיע כפיים בדרום.		1.5.2 תאור מקום
פתח תקוה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום	

הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 פתח תקוה
 ק.אריה
 הפסגות 1,3,5 / האופן 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
פת/מק/2000 / ד'11	1004, 1003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
 לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14.5.1992	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות-פת/2000 ממשיכה לחול.	כפיפות	פת/2000 על תיקוניה
21.7.94	4232	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית פת/מק/2000/11א' לענין זכויות הבניה.	שינוי	פת/בת/2000/11א'
13.8.98	4670	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית פת/מק/2000/11ד' לענין זכויות הבניה.	שינוי	פת/מק/2000/11ד'
6.3.06	5502	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות-פת/2000/ח' ממשיכה לחול.	כפיפות	פת/2000/ח' -
11.2.97	4490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות-פת/2000/ד' ממשיכה לחול.	כפיפות	פת/2000/ד' -

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת
			ל"ר

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' יוחי לביא		-	26	-	מחייב	הוראות התכנית
		אדר' יוחי לביא		1	ל"ר	1 : 1,250	מחייב	תשריט התכנית
		אדר' יוחי לביא		1	ל"ר	1 : 500	מנחה	נספח בינוי
		אינג' אילן קליגר		1	ל"ר	1 : 500	מנחה	נספח תנועה
		ראדי מסארוה		1	7	-	מחייב	נספח ביוב
		שמואל פולק		-	23	-	מחייב	נספח ניקוז

• הערה: נספח הבינוי מנחה למעט קווי בניין ומספר הקומות כמסומן בנינוי שלהיו מחייבים.

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	03-9392325	03-9216491	רח' היצירה 32 פינת	ש.ג.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. ח.פ. 513957472		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-9392325		03-9216491	רח' היצירה 32 פיית	ש.ג.ר. שלמה נדלן בע"מ ח.פ. 513957472		לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-9216491		03-9392325	רח' היצירה 32 פיית	בעל קבוצה: מינהל מקרקעי ישראל חברים: ש.ג.ר. שלמה נדלן בע"מ ח.פ. 513957472	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Lavie_y@zahav.net.il	03-6020067	050-8223812	03-6020115	ליפסקי 10 ת"א	י. לבני אדריכל ומתכנן ערים	34717	5364172 9	יוחי לבני	אדריכל	
Em.fogel@isdn.net.il	03-6427755		03-6199543	עמאל 6 ב"ב	פוגל מדידות הנדסיות	577	52030830	משה פוגל	מודד	
pgl@pgl.co.il	03-7914112	052-3295025	03-7914111	העלייה השנייה 43 אזור	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	12572	08680886	אלן קליגר	מהנדס	
hydromod@inter.net.il	03-5340854		03-6356858	לי אשכול 141 קיראון	הידרומודול - פולק שמואל בע"מ	18288	016880593	שמואל פולק	מהנדס	ניקוז
office@radim-eng.co.il	15374-7026070		074-7026070	יצירה 11 ראש העין	ראדי מסארוה מהנדסים יועצים	108802	029801164	ראדי מסארוה	מהנדס	כיוב

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בתכנית פת/2000 על שינויה, ואם לא הוגדר שם אזי 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות ושימושים למגרשים באזור תעשייה קרית אריה בפ"ת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור תעסוקה והרחבת השימושים המותרים ל : משרדים, מסחר במפלס הכניסה ומכוני בריאות/כושר.
2. הגדלת שטחי הבנייה העיקריים ל – 200% המהווים 30,378 מ"ר שטח עיקרי והגדלת שטחי השרות מעל פני הקרקע ל- 10,632 מ"ר.
3. תוספת קומות מעל הקרקע מ-4 קומות עד ל – ק+12 קומות בהתאם לנספח הבינוי.
4. תוספת קומה מתחת לקרקע מ-2 קומות מרתף ל – 3 קומות מרתף.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הנחיות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב מוצע	סה"כ במצב מאושר	סוג נתון כמותי
	-	15,189		שטח התכנית – דונם
	-	-	18,226	תעשייה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	12,152	30,378		תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

* במידה וקיימת סתירה בין המופיע בסעיף זה לבין המופיע בסעיפים 5 ו-6, יגברו ההוראות והנתונים בסעיפים 5 ו-6.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לייר	לייר	1	תעסוקה

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	15,189	תעסוקה		100%	15,189	תעשייה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1.1	שימושים	
א.	קומת מרתף	במרתפים יותרו שטחי שירות : חנייה, שטחים לפריקה וטעינה, מחסנים וחדרים טכניים.
ב.	מפלס הכניסה הקובעת	מסחר עד 1,800 מ"ר שטח עיקרי, מסעדות, בתי קפה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מכוני בריאות וכושר, איחסון וחדרים טכניים/ שרות/ בקרה.
ג.	קומות עיונות	תעשייה עתירת ידע, משרדים מכוני בריאות וכושר, איחסון וחדרים טכניים/ שרות/ בקרה.
ד.	קומות גג	מתקנים טכניים והנדסיים.

4.1.2	הוראות	
א.	פיתוח	<p>(1) במפגש הרחובות הפסגות והאופן יתוכנן שטח פתוח מרכזי ביחידה אחת. שטחו המינימלי יהיה לפחות 3.0 דונם, ורוחבו לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>(2) שטח זה יהיה פתוח ללא גדרות לטובת הציבור ותירשם בו זיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>(3) עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-0.5 מ'. במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת עומק המילוי מ-1.5 מ' להבטחת נטיעת עצים בוגרים.</p>
ב.	גובה ± 0.00	גובה מפלס ה- ± 0.00 במתחם יהיה כ- 1.0 מ' מעל גובה פני הכביש המהווים גובה אבסולוטי (מעל פני הים) של כ- 13.5 מ'.
ג.	פתחי המרתפים	הפתחים השונים למרתפים (לדוגמא : פתחי איורור) יהיו בתחום ה- ± 0.00 . הכניסה למרתפים יכולה להיות נמוכה יותר אלא שסף הכניסה חייב להיות מוגבה כנגד אפשרות כניסת מים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת שטחים – מצב קיים/מאושר (לפי תכנית פת/מק/2000/111)

לשצ"פ	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש	מגרש	יעד				
											מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
											שירות	עיקרי	שירות	עיקרי							
	2	4	4	18	-	-	40	344	28,066	2X8,159	-	1,958	9,790	8,159	1003	תעשייה					
										16,318											
כמפורט בתשריט	2	4	4	18	-	-	40	344	24,183	2X7,030	-	1,687	8,436	7,030	1004	תעשייה					
										14,060											
								344	52,249	30,378	-	3,645	18,226	15,189		סה"כ					

5.2 טבלת שטחים – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות מקס'	גובה מבנה מקסי' (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מיני'	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי						
צדדיים לשצ"פ	מתחת לבנייה לקובעת	מבנה מקסי' (מטר)	גובה מבנה מקסי' (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מגדל מגרש מיני'	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
כמפורט בתשריט	3ק'	ק+12ק'	-	-	55%	570	86,577	3 X 15,189 =45,567	-	30,378 X 35% =10,632	28,578 - תעשייה ע"דע משדרים - מסחר 1,800 (בק. קרקע בכבד) סה"כ: 30,378	15,000	15,189	1	תעסוקה

הערות:

- במרתפים יותרו כשטחי שירות שימושים לחדרים טכניים, מחסנים, שטחים לפריקה וטעינה בנוסף לשטחי השירות העיליים כמופיע בטבלה ובתנאי שיינתנו הפתרונות הנדרשים לחניה.
- תוספת שטחי מסחר תהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות כלליות**6.1 אופן הבנוי**

הקווים המתחמים את הבנינים כמופיע בנספח הבינוי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות אלו, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

6.2 חניית מכוניות

1. החנייה תהיה תת-קרקעית בתחומי המגרש.
2. מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. הועדה רשאית לקבוע מספר מקומות חניה העולה על התקן.
3. אזורי פריקה וטעינה לשטחים מסחריים יהיו מקורים או תת-קרקעיים.

6.3 תכנית פיתוח

1. לפחות 30% משטח המגרש יוקצה לגינון, שבילים, אזורי ישיבה, אלמטי נוי, פיסול ופרגולות.
2. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
3. תנאי להיתר בנייה אישור הועדה המקומית לתיאום תכנוני של הפיתוח במגרש עם הפיתוח המתוכנן לרצועת השבי"צ הגובלת ממערב - חלקה 103 גוש 6640, עפ"י תכנית האב/מתאר המוכנת לכל אזור התעסוקה ק.אריה.

6.4 סידורי תברואה

1. תותר כניסת משאיות לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.5 הוראות איכות הסביבה

1. הוראות איכות הסביבה מתכנית פת/בת/11/2000/א' ומתכנית פת/מק/11/2000/ד' יחולו על תכנית זו.
2. למרות האמור בסעיף 1. לעיל, לא יותרו אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל סיכון לסביבה, היוצרים טווח סיכון המצריך שמירת מרחקי הפרדה, וכן לא יותרו אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום כמפורט בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34.
3. הבנינים יבנו על פי עקרונות הבניה הירוקה וישלבו במבנים טכנולוגיות סביבתיות מתקדמות.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.7 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.

6.8 מבנה להריסה

1. תנאי להוצאת היתר בנייה לבנין B, כמופיע בנספח הבינוי, הינו הריסת המבנים/סככות הקיימים על השטח והמסומנים להריסה בתשריט.
2. תנאי להוצאת היתר בנייה לבנין A, כמופיע בנספח הבינוי, במקרה שהמבנה הקיים בפינה הדרום – מערבית של התכנית לא ייהרס יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית לכל שטח התכנית המראה את השתלבות המבנה הקיים עם הבנין החדש שייבנה, התכנית תיכלול:
 - תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - תכנית פיתוח הכוללת: גינון, שבילים, כיכרות וגדרות.
 - תכנית תנועה וחנייה.

6.9 חדר טרנפורמציה

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 מיננת, התשס"ו 2006.
תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

6.10 רישום תצ"ר

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

6.11 חילחול וניקוז

1. מערכת הניקוז בתחום התכנית תהיה עפ"י הנחיות נספח הניקוז.
2. לא תתאפשר החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע.
3. תנאי להיתר בניה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כי שטח התכנית נמצא בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון בהתאם לנדרש בתמ"מ/10/3.

6.12 מים וביוב

1. מערכת הביוב בתחום התוכנית תהיה עפ"י הנחיות נספח הביוב.
2. תנאי להיתרי בנייה אישור משרד הבריאות לתוכנית מפורטת להנחת מערכות המים והביוב במתחם.

6.13 פסולת יבשה ועודפי עפר

1. פינוי פסולת בניין:
פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970.
תנאי להיתר בנייה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית.
2. חומרי חפירה ומילוי
ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית של פ"ת

6.14 בטיחות טיסה

1. תנאי להוצאת היתרי בנייה למבנים אשר גובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

זמן ביצוע הפקעות של השטחים הציבוריים – תוך 3 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	<p>משה שמרלר - מנהל אגף לתכנון עיר פ"ת</p> <p>סרגיי רטסקו - מהנדס העיר פ"ת</p> <p>יצחק אוחיון - יו"ר הועדה</p>	ועדה מקומית
	רות יוסף - יו"ר הועדה המחוזית	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	<p>משה שמרלר – מנהל אגף לתכנון עיר פ"ת</p> <p>סרגיו רטסקו – מהנדס העיר פ"ת</p> <p>יצחק אוחיון – יו"ר הועדה</p>	ועדה מקומית
	רות יוסף - יו"ר הועדה המחוזית.	ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.4.12	<i>ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ</i>	ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ מסי חברה ח.פ. 513957472			מגיש התכנית
15.4.12	<i>ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ</i>	ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ מסי חברה ח.פ. 513957472			יזם בפועל (אם רלבנטי)
15.4.12	<i>ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ</i>	ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ (חוכרים) ח.פ. 513957472			בעלי עניין בקרע
3.4.12	<i>לפי אדריכלית ומחנני ערים</i>	י. לביא אדריכל ומתכנן ערים טל. 03-6020115, פקס. 03-6020067 ליפסקי 10 תל-אביב 62195	53649729	יוחי לביא	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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: <u>נספח תנועה</u>		
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	<input checked="" type="checkbox"/>	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	<input checked="" type="checkbox"/>	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽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.

		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
<input checked="" type="checkbox"/>		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	
<input checked="" type="checkbox"/>		קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
<input checked="" type="checkbox"/>		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
<input checked="" type="checkbox"/>		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל 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 אדריכל יוחי לביא (שם), מספר זהות 0/5364972/9, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/מק/129/1241 ששמה מתחם "ש.י.ר", ק.אריה פ"ת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 34717.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 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.

י. לביא אדריכלים ומתכנני ערים
 ליפסקי 10 תל-אביב 62105
 טל-0020115-603 פקס-0010067-03
 חתימת המצהיר

3.4.2012

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אילן קליגר, מספר זהות 008680886, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' פת/129/1241 ששמה מתחם "ש.י.ר" פ"ת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם המנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12572.
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.


חתימת המצהיר

0.3.2012
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : מתחם "ש.י.ר" פ"ת

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, שמדדה על ידי בתאריך 23/10/00 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה פוגל - מודד מוסמך
 מס' רישום 6199543
 ר"ע 03-5795959
 חתימה

577
מספר רשיון

משה פוגל
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.07.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה פוגל - מודד מוסמך
 מס' רישום 6199543
 ר"ע 03-5795959
 חתימה

577
מספר רשיון

משה פוגל
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 לנופה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שמואל פולק, מספר זהות 016880593, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' פת/1241/129 ששמה מתחם "ש.י.ר" פ"ת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מהנדס-הידרולוג ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 18288.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח הניקוז 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.



19.7.2011

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ראדי מסארוה, מספר זהות 029801164, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' פת/1241/129 ששמה מתחם "ש.ג.ר" פ"ת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מהנדס מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 108802.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח הביוב 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

19/07/2011
תאריך

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 המאשר	תכנון 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 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.