

402297

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

הוראות התכנית

12. 03. 2014

תכנית מפורטת מס': פת/1233/51

נתקבל
תיק מס'

שם תכנית: מתחם "ECI" - רמת-סיב פ"ת

משרד הפנים
אגף תכנון עיר
27-01-2014
ד"ר נבו

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: פתח-תקוה

סוג תכנית: 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 51/1233/פ בישיבה מס' 2013024 מיום 20.9.13</p> <p>הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה, למתן תוקף</p> <p>מנהל אגף לתכנון עיר מורנדס העיר יו"ר הועדה</p>	
---	--

	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה רמת-סיב המקומית: 51/1233/פ-1965</p> <p>למש"ע אגף התכנון</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>7.10.14 יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>17-04-2014 תאריך</p>
--	--

doc.30.12.13 51.1233.פת תקנון מעדיכן 25.7.10 Lavie2\c\Doc\E.C.1\1

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

א. הרקע להכנת התכנית.

- (1) לצורך ריכוז פעילויותיה בארץ מבקשת חברת ECI Telecom להגדיל בתכנית זו את שטחי הבנייה המותרים כיום (39,874 מ"ר שטחים עיקריים – 200% ב- 14,975 מ"ר שטחים עיקריים).
- (2) התפיסה התכנונית המרכזית של התכנית הינה פארק היי-טק המורכב ממספר בניינים סביב חצר מרכזית-התורמת הן לרווחת העובדים והמבקרים במקום והן למרחב הציבורי.
- (3) במסגרת תכנית זו יורחבו שניים מהרחובות המקיפים את המגרש בכדי לשפר את המערך התחבורתי של המגרש ושל סביבתו.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם " ECI " - רמת-סיב פי"ת	שם התוכנית	1.1
פת/51/1233	ומספר התוכנית	
21,326 מ"ר	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
30.12.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה

קואורדינטה מערב
מזרח - Y
קואורדינטה דרום
צפון - X

186500

665890

1.5.2 תאור מקום מגרש בדרום אזור התעסוקה רמת-סיב, גובל ברחובות הסיבים, מבטחים והביטחון.

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב פתח תקוה
שכונה רמת - סיב
רחוב הסיבים, מבטחים, הביטחון
מספר בית 30, 1, 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6368	מוסדר	חלק מהגוש	161	194

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 תכנית	מספר מגרש/תא שטח
_____	_____

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית גבעת שמואל

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14.5.92	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/2000 ממשיכה לחול.	שינוי	פת/2000 על תיקוניה
11.6.95	4312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/2000/10 ממשיכה לחול.	שינוי	פת/2000/10
22.12.66	1324	תכנית זו גוברת על תכנית פת/1151/3.	שינוי	פת/1151/3
31.10.61	3939	תכנית זו גוברת על תכנית פת/1233/12.	שינוי	פת/1233/12

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי יוחי לביא	12.11.2013	ל"ר	25	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		אדרי יוחי לביא	22.8.2012	1	ל"ר	1 : 500	מחייב	תשריטת התכנית
		אדרי יוחי לביא	12.11.2013	1	ל"ר	1 : 500	מנחה *	נספח בינוי
		אינג' אילן קליגר	22.8.2012	1	ל"ר	1 : 250	מנחה **	נספח תנועה

הערות:

- * נספח הבינוי מנחה למעט קווי בנין, מספר הקומות וזיקת הנאה לציבור כמסומן בתכנית הבינוי שיהיו מחייבים.
- ** נספח התנועה יהיה מנחה למעט חתך רחוב הביטחון שיהיה מחייב. זכות המעבר לכלי רכב יהיה בהתאם למסומן בתשריט.

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 התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לי"ר	לי"ר	לי"ר		אי.סי.אי טלקום בע"מ	ח.פ. 520032905	רח' הסיבים 30 פי"ת	03-9268992		03-9266300	eyal.cohenn@ecitele.com	---

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר		אי.סי.אי טלקום בע"מ	ח.פ. 520032905	רח' הסיבים 30 פי"ת	03-9268992		03-9266300	eyal.cohenn@ecitele.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אי.סי.אי טלקום בע"מ	ח.פ. 520032905	רח' הסיבים 30, פי"ת	03-9268992		03-9266300	eyal.cohenn@ecitele.com
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כלל חברה לביטוח בע"מ	ח.פ. 520024647	דרך מנחם בגין 37, תל-אביב	03-5652501		03-6251088	
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מיטבית- עתודות חברה לניהול קרנות פנסיה בע"מ	ח.פ. 512244146	דרך מנחם בגין 37, תל-אביב	03-5652501		03-6251088	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Laviey11@gmail.com	03-6020067	050-8223812	03-6020115	ליפסקי 10 ת"א		י. לביא אדריכל ומתכנן ערים	34717	5364172-9	יוחי לביא	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל
mcdva@medva.co.il	03-6487272		03-6485999	הברזל 3 ת"א		מדבא מדידות והנדסה בע"מ	368	005981295	אריה פישמן	מווד מוסמך	מווד
pgl@pgl.co.il	03-7914112	052-3295025	03-7914111	העלייה השנייה 43 אזור		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	12572	08680886	אילן קליגר	מהנדס	תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

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 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

שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור תעשייה עתירת ידע, כולל הרחבת השימושים המותרים לבנינים A, B ו-C (כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי), הגדלת שטחי בנייה עיקריים ושירות, תוספת קומות מעל ומתחת למפלס הקרקע, ביטול שצ"פ ושינוי במערכת הדרכים ההיקפית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור תעשייה עתירת ידע והרחבת השימושים המותרים בבנינים A, B ו-C (כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי) ל: משרדים, מסחר (עד 10% מהשטח העיקרי, בק.הקרקע), בנוסף לשימושים המותרים באזורי התעשייה: שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, מכונים ומעבדות, שטחי ומתקני חניה, תחנות דלק ותחנות תדלוק בכפוף להוראות תמ"א 18, מחקר ופיתוח, תעשיות אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, אולמות תצוגה למכוניות ורהיטים, אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, ואולמות לפעולות תרבות.
- בבנין הקיים במגרש, המסומן באות א' (כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי), לא יורחבו השימושים ולא ישונו שטחי הבנייה ומספר הקומות הקיימים. השימושים המותרים בבנין הקיים יהיו לפי המותר כיום באזורי התעשייה.
- הגדלת שטחי הבנייה העיקריים ב- 14,975 מ"ר.
- הגדלת שטחי השרות העיליים מ- 20% מסה"כ השטחים העיקריים ל- 32% מסה"כ השטחים העיקריים.
- תוספת קומות מ- 4 קומות עד ל- 13 קומות עפ"י תכנית הבינוי.
- תוספת 3 קומות מרתף מעבר ל- 2 קומות המרתף המותרות, סה"כ 5 קומות מרתף, לצורך חנייה ושטחי שירות.
- הרחבת הרחובות: הביטחון מ- 13.0 מ' ל- 17.0 מ' והמבטחים מ- 10.0 מ' ל- 15.0 מ'.
- שינוי קווי הבנין לרח' הביטחון ולרח' המבטחים מ- 6 מ' ל- 4 מ'.
- הוראות בדבר השלבים להריסת מבנים.
- שינוי ייעוד חלק מהשצ"פ לדרך.
- מתן זכות מעבר לכלי רכב בחלק מהשצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית 21.326 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		54,849	(+) 14,975	39,874	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	תעשייה עתירת ידע
				2	דרך מוצעת
				3	שטח ציבורי פתוח
				4	דרך קיימת
				5	דרך משולבת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
87.7%	18,693	תעשייה עתירת ידע		93.5%	19,937	תעשייה קלה
4.7%	1,010	שטח ציבורי פתוח		5.9%	1,257	שטח ציבורי פתוח
7.0%	1,491	דרך מוצעת		—	—	דרך מוצעת
0.6%	132	דרך קיימת		0.6%	132	דרך קיימת
100.0%	21,326	סה"כ		100.0%	21,326	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
א.	תכליות ושימושים המותרים באזורי תעשייה: שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, מכונים ומעבדות, מחקר ופיתוח, תעשיות אלקטרוניקה, תעשיות מתחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, אולמות תצוגה למכוניות ורהיטים, אולמות שמחה, מועדונים, פאבים, מסעדות, ואולמות לפעולות תרבות לכל הבניינים במגרש: בניין קיים - המסומן באות א' בתשריט ובנספח הבינוי, ובניינים A, B ו-C, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
ב.	בנוסף, יותרו לבניינים המתוכננים במגרש: A, B ו-C, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, השימושים הבאים: (1) משרדים. (2) מסחר בקומת הקרקע בשטח של עד 10% מסה"כ השטח העיקרי. תוספת שטחי מסחר תהווה סטייה ניכרת.
ג.	במרתפים: חניות ושטחי שירות.
4.1.2	הוראות
א.	חומרי גמר כל חזיתות הבניינים, הגדרות והקירות התומכים יצופו בחומרי גמר עמידים ובאיכות גבוהה באישור אדריכל העיר.
ב.	קווי בניין לתאפשרנה בניית מרתפי חניה עד גבול המגרש.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינות, נטיעות ונוי, ריהוט רחוב ומערכות ומתקני תשתיות.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	נופש ונוי, גנים לרבים, חורשות ושדרות, ככרות ורחבות, שבילים להולכי רגל, רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים, חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה, זכות מעבר לכלי רכב ותשתיות עירוניות שונות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים/מאושר (לפי תכנית פת/ 2000 / 10)

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) 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	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				2	4	-	55	-	-	380	75,759	19,937 X150% =29,905	19,937 X50% =9,969	29,905 X20% =5,981	19,937 X150% =29,905	19,937	1	אזור תעשייה

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לשצ"פ	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות (1)							עיקרי	שרות (3)			
4 מ'	לרח' הסיבים : 5 מ' לרח' הביטחון : 4 מ' לרח' המבטחים : 4 מ'	5 קומות	עד ק. קרקע+ 12 ק' + ק. גג טכני לפי תכנית הבינוי	-	55	-	-	-	147,198	74,772	-	17,577	54,849	18,693	1	אזור תעשייה עתירת ידע

הערות:

- 1 - שטחי השירות יכללו: חדרי מדרגות, מבואות, מעברים, חדרים טכנים, פירים, חדרי בקרה ושרתים, מתקני שרות, אחסנה/ארכיון, מרחבים מוגנים, חניות ושטחים לפריקה וטעינה. שטחי השירות יהיו בהתאם לתקנות הקבועות בחוק.
- 2 - תותר קומת עמודים מפולשת לחנייה וקולונדות להולכי רגל מעבר למנין השטחים כאמור בטבלה לעיל, ללא שינוי במספר הקומות המקסי'.
תותר העברת שטחי בנייה בין הקומות, כאמור בתכניות פת/מק/2000/ד' ופת/2000/10 במסגרת סה"כ שטחי הבנייה כמצויין בטבלה ובתנאי שתשמרנה הוראות תכנית זו מבחינת מספר הקומות, קווי הבנין ותכסית הבניה.
- 3 תותר בניית מרתפי חנייה עד לגבולות המגרש בתנאי הבטחת חילחול והנכסים הגובלים מבחינה סטטית.

6. הוראות כלליות**6.1 אופן הבנוי**

- (1) הקווים המתחמים את הבנינים כמופיע בנספח הבינוי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלו, בתנאי שתישמרנה הוראות תכנית זו.
- (2) במקרה ויבנו מבנים בקיר משותף תחויב שמירה על מעבר פתוח ברוחב של 10-15 מ' ובגובה 7 מ' מהקרקע לרחובות הביטחון והמבטחים.

6.2 חניית מכוניות

- (1) החנייה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.
- (2) אזורי פריקה וטעינה לשטחים מסחריים יהיו מקורים או תת-קרקעיים.

6.3 תכנית פתוח

- (1) לפחות 30% משטח החצר יוקצה לגינון, שבילים, אזורי ישיבה, אלמטי נוי, פיסול ופרגולות. שטחי החצר המרכזית יישמרו כשטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, כמופיע בנספח הבינוי. ככל שיהיה שינוי בבינוי ובפיתוח לעת הוצאת היתר בניה, זיקת ההנאה תותאם לשטחים הפתוחים.
- (2) מפלסי המרתפים בחלקים החורגים מקווי הבנין, לא יבלטו מעל פני המדרכה לפי הוראות תכניות פת/2000/א' ו-פת/מק/2000/ד'.

6.4 סידורי תברואה

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

6.5 הוראות איכות הסביבה

- הבנינים החדשים יבנו על פי קובץ הבניה הירוקה של עיריית פתח תקוה וישולבו במבנים טכנולוגיות סביבתיות מתקדמות.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה 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 מבנים להריסה

החלקים של המקלט בבניין הקיים, המסומן באות A בתשריט, הבולטים 1.0 מ' לתוך זכות הדרך של רחוב הסיבים ומעבר לקו הבנין הדרומי לא ייהרסו.
אם ייהרס המקלט ו/או הבנין הקיים, קו הבנין יהיה 5.0 מ' כפי שמסומן ברוזטה של רח' הסיבים כמופיע בתשריט. כל עוד לא ייהרס המקלט ו/או הבנין הקיים קו הבנין יהיה לפי הקיים.

6.9 חדר טרנספורמציה

- (1) חדרי הטרנספורמציה לבניה המוצעת יהיו תת-קרקעיים ובתחומי המגרש.
- (2) ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר משרדים/תעסוקה.
- (3) תכנון החדרים יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.
- (4) תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.

6.10 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 העיריה בדרך אחרת.
השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.11 רישום תצ"ר

לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.
הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק על היזם.

6.12 חלחול מי נגר עילי וטיפול בשפכים

- (1) לא תהיה החדרת מי נגר עלי כאמור בסעיף 24.1.2 לתמ"א 4/ב/34 בהתייחס למגרש באזור תעשייה הנמצא בתחום אזור רגישות א'.
- (2) 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.

6.13 חברת אחזקה

- (1) תנאי לקבלת טופס 4 לאיכלוס לבנינים החדשים שבתחום התכנית יהיה הצגת הסכם התקשרות בין היזם לחברת אחזקה.
- (2) חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף גם את החניונים, השטחים הציבוריים שבתוך הבנינים ואת שטחי הגינון והפיתוח שמחוץ לחניונים.

6.14 תנאים למתן היתר בניה

- (1) תכנית פיתוח
לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח תכנית הפתוח הנייל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים,

סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

(2) הוראות איכות הסביבה

א. ביצוע סקר זיהום קרקע על פי שיקולי האגף לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה. במידה וימצא זיהום בקרקע, הקרקע תפונה לרמת חובב בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה. לא ינתן אישור להתחלת עבודות בשטח ללא אישור האגף לאיכות הסביבה על כך שהמגרש נקי מזיהום.

ב. הצגת עקרונות בניה ירוקה שהוטמעו בתיכנון הפרוייקט. פרק 1 – אנרגיה המופיע בתקן 5281 הוא חובה ויש להציג עמידה בכל דרישות התקן לפרק זה. בנוסף יש להגיש דו"ח התייעלות אנרגטית.

ג. הצגת חישוב של כמות פליטת גזי החממה שיווצרו בפרוייקט במצבו הסופי לעומת המצב היום, והאמצעים שיינקטו להפחתת הפליטה.

(3) טיפול בשפכים

תנאי להיתר בניה בכל הנוגע לטיפול בשפכים יהיה עמידה בסעיף 13.4 לתמ"א/34.

(4) פסולת יבשה ועודפי עפר

א. תנאי להיתר בנייה הצגת הסדר הפינני למהנדס הועדה המקומית.

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.

ב. תנאי להיתר בניה במידה ותידרש 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

(5) מבנים להריסה

תנאי להוצאת היתרי בנייה לבנינים A, B, ו-C כמסומן בתשריט התכנית, הינו הריסת המבנים והסככות הקיימים על השטח והמסומנים להריסה בתשריט.

(6) חדר טרנספורמציה

תנאי להיתר בניה יהיה המצאת אישור הקמת חדר טרנספורמציה מהמשרד להגנת הסביבה.

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 – תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.
זמן ביצוע הפקעות של השטחים הציבוריים – תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.




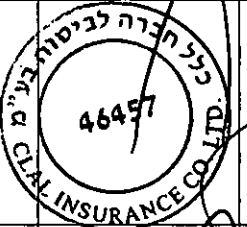


8. אישורים וחתימות

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 פי"ת</p> <p>סרגיו רטסקו - מהנדס העיר פי"ת</p> <p>אוריאל בוסו – יו"ר הועדה</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אי שורים 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 סרגיו רטסקו – מהנדס העיר פ"ת אוריאל בוסו – יו"ר הועדה</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.1.2014		ECI Telecom טלקום בע"מ ח.פ. 520032905			מגיש התכנית
16.1.2014		ECI Telecom טלקום בע"מ ח.פ. 520032905			יזם בפועל (אם רלבנטי)
16.1.2014		ECI Telecom טלקום בע"מ ח.פ. 520032905			בעלי עניין בקרע
23/1/14		כלל חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520024647			
23/1/14		מיטבית- עתודות חברה לניהול קרנות פנסיה בע"מ ח.פ. 512244146			
5.1.2014		י. לביא אדריכל ומתכנן ערים	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.

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

⁽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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____ גבעת שמואל		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	<input checked="" type="checkbox"/>	
		• שמירת מקומות קדושים	<input checked="" type="checkbox"/>	
	• בתי קברות	<input checked="" type="checkbox"/>		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	<input checked="" type="checkbox"/>	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	<input checked="" type="checkbox"/>	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודת עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? * הוכנס סעיף בתקנון בתיאום היחידה לאיכות הסביבה פ"ת.	<input checked="" type="checkbox"/>	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	<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?	<input checked="" type="checkbox"/>	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה?		
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

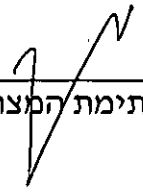
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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/55/1233 ששמה מתחם " ECI " - רמת-סיב 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.


 חתימת המצהיר

5.1.2014
 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/1233/51 ששמה מתחם " ECI " - רמת-סיב פ"ת (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם מהנדסים (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

5.1.2014
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 51/1233/פת

40 7 4 3 2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22.8.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ
 אריה פישמן, מודד מוסמך (368)
 הברזל 317 א"י, תל אביב 6185997-0
 תאריך: _____

<u>368</u> מספר רשיון	<u>אריה פישמן</u> שם המודד המוסמך
--------------------------	--------------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

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

_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ 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 מוסד המאשר	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 החלטה	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.