

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' פת/50/1233	17-12-2014 נתקבל
שם תוכנית: תוכנית מפורטת פת/50/1233	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משו"ד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 18.11.14 (10.8) - פת/50/1233 לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> החרו"ת נקבעה טעונה אישור השר </p> <p style="text-align: right;">יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית עוסקת בהגדלת זכויות הבניה בחלקה ובשינוי הבינוי הנובע מכך. להלן הרקע וההנמקה לתכנית.

1. בחלקה 247 (גוש 6368) שהיא נשוא התכנית, קיים בנין בן 5 קומות ומרתף.
2. הבנין שנבנה עפ"י היתר משנת 1994, משמש מיומו הראשון את חברת "מדיסון פארמה", באמצעות צליר בע"מ. בשנת 2005 נבנתה קומה חמישית עפ"י היתר.
3. זכויות הבניה כוללות עפ"י התוכנית הראשית החלה באיזור (פת/10/2000 על תיקוניה) הינן:
עיקרי 200%, שרות 40% (20% מהעיקרי), סה"כ 240%
4. עפ"י אותה תכנית, פת/10/2000 - בחלקה 247, גוש 6368 ובחלקות נוספות המצויות בקצה המערבי של רמת סיב, נקבעו זכויות בניה מופחתות באופן הבא:
עיקרי 170%, שרות 34% (20% מהעיקרי), סה"כ 204%
5. החלקה הנ"ל יחודית משאר החלקות שבהן קיימות מגבלות בניה, בכך שהיא אינה גובלת ישירות באיזור מגורים. בינה לבין איזור המגורים מפרידה חלקה נוספת - 254, ורחוב נוסף (אינשטיין).
6. התוכנית המוצעת מבקשת לשנות את סך כל אחוזי הבניה המותרים בחלקה ולהשוותם לזכויות הבניה הקיימות בשאר החלקות באיזור.
7. החברה עוסקת בשווק ובהפצה של תרופות. הבנין מרכז את פעילות החברה מהבחינה הלוגיסטית (אחסנה, בחינה ומעבדה), ההדרכה וההנהלה. הגדלת זכויות הבניה בחלקה והשוואתן לשאר החלקות נחוץ לצורך פעילותה השוטפת של החברה אשר מבנה בהיקף הנוכחי אינו עונה על צרכיה. ומיצה את זכויות הבניה המופחתות של החלקה.
8. הגדלת זכויות הבניה ומס' הקומות, עקב כך - לא יצרו בנין יוצא דופן ברחוב ובסביבתו המידית. פרט לחלקה זו, בכל רחוב השילוח קיימת תב"ע המאפשרת את הגדלת אחוזי הבניה עד ל-240%.
כך שהגדלת מס' הקומות לא תהווה חריג ברחוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית
תכנית מפורטת מס' פת/50/1233

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מספר התוכנית
פת/50/1233

0.751 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

25 בנובמבר 2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

•

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם כוללת הוראות לענין
תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

186377.5 קואורדינטה X
666500 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום. אזור תעשייה רמת- סיב, 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 תקוה
שכונה רמת סיב
רחוב השילוח
מספר בית 10

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6368	• מוסדר	• חלק מהגוש	247	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
6368	6368

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.05.1992	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית פת/2000 ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/2000 על תיקוניה ✓
26.11.1987	3503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית פת/2/512 ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/2/512 ✓
06.03.2006	5502	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית פת/2000 ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/2000 ח ✓
11.06.2005	4312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית פת/10/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/10/2000 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית פתח תקווה	יעקב לנדא	25.11.2014		20		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית פתח תקווה	יעקב לנדא	25.11.2014	1		1: 2,500 1: 250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית פתח תקווה	יעקב לנדא	25.11.2014	1		1: 250	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית פתח תקווה	יעקב לנדא	25.11.2014	1		1: 250	• מנחה	נספח חניה

א. כל מסמכי התוכנית 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.

ב. נספח הבינוי הינו נספח מנחה, למעט קווי הבניין ומספר הקומות שהם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
מורשי חתימה	מאיר יעקבסון	237697305	-	צליר בע"מ	חפ 51-281185-2	השילוח 10, פי"ת	03-9250250	054-4255295	03-9225740		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מורשי חתימה	מאיר יעקבסון	237697305	-	צליר בע"מ	חפ 51-281185-2	השילוח 10, פי"ת	03-9250250	054-4255295	03-9225740	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מאיר יעקבסון	237697305	צליר בע"מ	51-281185-2	השילוח 10, פי"ת	03-6081800		03-6081801	
	מורשי חתימה	יאיר צדוק ויל	00148881	לומן קפיטל בע"מ (לשעבר גשרי אסיא בע"מ)	51-170227-6	אבא הלל 12, ר"ג	03-7513463	03-7513462	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים	050896828	25661	יעקב לנדא אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ח.פ. 51- 2712989	ראול ולנברג 22, ת"א	03-6492081	054-4423410	03-6479634	y@landa.co.il
מודד	מודד	028447985	1017	טלזיו בע"מ		זרובל 36, רמת-השרון	03-5403956	050-7675660	03-5495636	tal_al@netvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס תנועה	001133602	6238	דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים בע"מ	חפ 51- 2329376	שדי בן גוריון 2, רמת גן	03-7554444		03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

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
מצב קיים	עפ"י תכניות תקפות טרם תכנית זו.
מצב מוצע	עפ"י תכנית זו.

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**

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה כדלהלן:

1. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים.
2. שינוי סה"כ שטח הבניה המותר לבניה בתכנית, בדרך של הוספת זכויות בניה.
3. שינוי יעוד הקרקע והשימושים המותרים, בדרך של הוספת שימושים לשימושים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בניה:

1. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, תוך שינוי מס' הקומות המותר מ-4 קומות ל-6 קומות; וגובה הבניין המותר מ-15 מ' + 4 מ' ל - 19 מ' + 5 מ'.
2. שינויים בזכויות הבניה בחלקות, ע"י הוספת 225.3 מ"ר שטחים עיקריים ו- 45.06 מ"ר שטחי שרות.
3. שינוי יעוד קרקע מתעשייה לתעסוקה.
4. קביעת שימושים מותרים בחלקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.751
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התכנית משנה את יעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה	0	1502.0	-1276.7	1276.7	מ"ר	תעשייה
			+1502.0	0	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 (טבלת זכויות והוראות בניה) והוראות סעיף 6 (הוראות נוספות) – יגברו טבלה 5 וסעיף 6.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח		יעוד
					1	תעסוקה

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
100%	751	תעסוקה		100%	751	תעשייה

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>השימושים המותרים באזורי תעשייה עפ"י תכנית פת/2000 על תיקוניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי חרושת ושטחי חרושת 2. בתי קירור 3. שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית 4. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום 5. מוסדות כספיים 6. מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום 7. מוסדות ציבור ובנייני ציבור 8. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת 9. מכונים ומעבדות 10. מוסכים לרכב 11. שטחי ומתקני חניה 12. בתי מלאכה 13. תחנות דלק ותחנות תדלוק, כפוף להוראות תמ"א 18 	א.
<p>השימושים המותרים עפ"י תכנית פת/2000/ח: פעילות תרבות ופנאי כוללים את התכליות הבאות- אולמות שמחה, מעדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעילות תרבות וכיו"ב.</p>	ב.
<p>השימושים המותרים עפ"י תוכנית פת/2000/10: מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי תעשייה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים. חנויות של המפעל הקיים תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.</p>	ג.
תעשייה עתירת ידע.	ד.
בנייני משרדים.	ה.
שיווק ואחסנת תרופות.	ו.
מסחר בקומת הקרקע.	ז.
עסקים לתרבות ופנאי.	ח.
חניה תת קרקעית (בקומות המרתף)	ט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
													עיקרי	שרות		
תעשייה	1	751	1276.7	255.3	-	1502	55%	לר	לר	404%	3034	1502	-	255.3	1276.7	

- בבנין הקיים בחלקה אושרה בהקלה, קומה חמישית וגובה כולל של 19.00 מ'
- כמו כן, אושר ניוד זכויות בניה (עיקרי+שרות) מקומת המרתף לקומות שמעל לכניסה הקובעת.

מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
													עיקרי	שרות		
תעסוקה	1	751	1502	300.4	-	1502	55%	לר	לר	440%	3304.4	1502	-	300.4	1502	

6. הוראות נוספות**6.1 אופן הבינוי**

- א. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט, מראים את מגמות התכנון. הוועדה המקומית, רשאית לאשר שינויים למגמות אלו, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.
- ב. הבינוי, יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה. הוועדה המקומית, רשאית לאשר שינויים לנספח הבינוי, בתנאי שישמר אופי הבינוי האדריכלי.
- ג. כל בניה מעבר למספר הקומות הקבוע בתכנית זו תחשב לסטיה ניכרת.
- ד. מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו, יותנה בעמידות המבנה כולו, לרבות תוספות הבניה, בדרישות ת"י 413.

6.2 חניית מכוניות

מספר מקומות החניה הדרושים יקבע עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, אך לא פחות מהמוצע בנספח החניה המנחה, בתכנית זו.

6.3 תכנית פיתוח

לא יינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. כל זאת, על פי העניין. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. אחוז השטח המגונן כ-15% משטח החלקה הפנוי.

6.4 סידורי תברואה

- א. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה), בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.5 איכות סביבה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י האגף לאיכות הסביבה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאגף לאיכות הסביבה ולאגף התברואה, המלצותיהם תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. אישור השימושים שאינם לתעשייה, כולל לתרבות ולפנאי, יותנו באישור מוקדם של האגף לאיכות הסביבה.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.7 חדר טרנספורמציה

- א. חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש, וישמש את הבניה החדשה שתאושר על פי תכנית זו.
- ב. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' בין חדר השנאים לקיר/תקרה של חדר מגורים.
- ג. תכנון חדר השנאים יעשה על פי עקרון הזהירות המונעת, כפי שמוגדר החוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה לחדר שנאים לשנאים נוספים, יהיה המצאת אשור הקמה מהמשרד

להגנת הסביבה ובתנאי שהתחנה הנוספת תהיה מתחת למפלס הקרקע.

6.8 שיפוי

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הוועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.9 סטיה ניכרת

כל בניה מעל 6 קומות וכל שינוי בקווי הבנין בתחום התכנית, תהווה סטיה ניכרת בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) ה'תשס"ב – 2002".

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

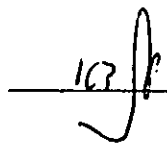
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 1/12/2014	חתימה: עליה בע"מ השילוח 10 פתח-תקיה ע.מ. 512811852	שם: מאיר יעקבסון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: חפ 51-281185-2	תאגיד/שם רשות מקומית: צליר בע"מ		
תאריך: 27/11/2014	חתימה: יעקב לנדא אדריכלים ותכנון ערים בע"מ ח.פ. 51-271296-9	שם: יעקב לנדא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: חפ 51-271296-9	תאגיד: יעקב לנדא אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
תאריך: 1/12/2014	חתימה: צליר בע"מ השילוח 10 פתח-תקיה ע.מ. 512811852	שם: מאיר יעקבסון	יזם בפועל
מספר תאגיד: חפ 51-281185-2	תאגיד: צליר בע"מ		
תאריך: 1/12/2014	חתימה: צליר בע"מ השילוח 10 פתח-תקיה ע.מ. 512811852	שם: מאיר יעקבסון	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 237697305	תאגיד: צליר בע"מ		
תאריך: 12/11/2014	חתימה: לומן קפיטל בע"מ	שם: יאיר צדוק ויל	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 000148881	תאגיד: לומן קפיטל בע"מ (לשעבר גשרי אסיא בע"מ)		

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

תוכנית מספר: פת/50/1233 שם התוכנית: תכנית מפורטת פת/50/1233
 עורך התוכנית: יעקב לנדא, אדריכל ומתכנן ערים תאריך: 27/11/2014 חתימה: 

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

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)		כללי
✓		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		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?		
✓		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל 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.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יעקב לנדא, מספר זהות 050896828, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/50/1233 ששמה תכנית מפורטת פת/50/1233 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 25661.

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

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

א. טל אלקלעי, מודד מוסמך מפת מדידה טופוגרפית כבסיס לתשריט

ב. דני פוכס, יועץ תנועה הכנת נספח חניה

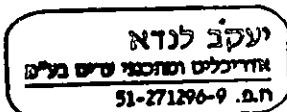
ג.

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

27/11/2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה, דני פוכס, מספר זהות 001133602, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' פת/50/1233 ששמה תכנית מפורטת פת/50/1233 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון תנועה ודרכים ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 6238. או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא- נספח החניה 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.

דגש תנדסת
תכנון-תנועה ודרכים
בע"מ

חתימת המצהיר

3.12.14

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 50 / 1233 / 7

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 7.5.14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>13.12.14</u> תאריך	טל אלקלעי מודד מוסמך מס' רישיון 1017 טל 050-7675660 חתימה	<u>1017</u> מספר רשיון	<u>טל אלקלעי</u> שם המודד
--------------------------	---	---------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 13.12.14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>13.12.14</u> תאריך	טל אלקלעי מודד מוסמך מס' רישיון 1017 טל 050-7675660 חתימה	<u>1017</u> מספר רשיון	<u>טל אלקלעי</u> שם המודד
--------------------------	---	---------------------------	------------------------------

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: פת/50/1233 שם התוכנית: תכנית מפורטת פת/50/1233
 חתימה: _____

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 התכנון המאשר	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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		