

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית בסמכות ועדה מחוזית על פי סעיף 62א לחוק

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מאא/531

"טרמינל סנטר"

מחוז תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>1965 חוק התכנון והבניה תשכ"ה הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה - אזור תוכנית מס' מאא/531 שנונה בישיבה מס' 201000 מיום 15.3.10 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה למתן תוקף מפי 15/3/10 מהנדסת הועדה יו"ר הועדה</p>	
--	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' מאא/531 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 4.1.2010 לאשר את התכנית. גילת אורון יו"ר הועדה המחוזית י"ג 4.1.10</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו היא הגדרת ופיתוח הכניסה חראשית לעיר אור יהודה מכביש 412 ע"י מתן שצ"פ לאורך כביש 412 ובשער הכניסה לעיר במפגש כביש 412 ורח' יהדות קנדה-קפלן, וכן פיתוח איזור התעשייה אור יהודה ע"י שינוי ייעוד שטח מ"איזור חקלאי" ל"יתעסוקה" הכולל שימושים מסחריים, מתן הגדרות נופיות, נגישות וחנייה המתבקשים מהתכנון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

טרמינל סנטר	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
-------------	------------	-----------------------------	-----

מאא - 531	מספר התוכנית		
-----------	--------------	--	--

6,465 מ"ר.		שטח התוכנית	1.2
------------	--	-------------	-----

הפקדה	שלב	מהדורות	1.3
-------	-----	---------	-----

1	מספר מהדורה בשלב		
---	------------------	--	--

07.06.09	תאריך עדכון המהדורה		
----------	---------------------	--	--

סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	
-------------	---------------	-----	--

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

- סוג איחוד
וחלוקה

- האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

- 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.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור
- 186593.48 קואורדינטה X
658643.64 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה דרומי חדש מול שדה התעופה, מערבית לרחי' יהדות קנדה-קפלן, צפונית לכביש 412.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית אור יהודה בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אור יהודה שכונה אזור תעשייה דרומי חדש רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6483	• מוסדר	• חלק מהגוש		147

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מאא/100	שינוי	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית מאא/100	2977	3.11.83
מ.א.א. בת/6/א/158	שינוי	שינוי לנושא תקן החניה	4466	פרסום תוקף ברשומות 12/12/1996
מ.א.א. ב/158	שינוי	הוראות תכנית זו בענייני חניה גוברות על תכנית מ.א.א. ב/158	4935	פרסום תוקף ברשומות 23/11/2000
תמ"א 2/4	כפיפות	התמ"א על מסמכיה גוברת על תוכנית זו. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. לא יינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה להוראות תמ"א/4/2.	4525	25.5.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך הישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ישר אדריכלים	23/11/08		18		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	ישר אדריכלים	23/11/08	1		1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ישר אדריכלים	23/11/08	1		1: 500	• מנחה	נספח בניי
	ו. מחוזית	פתרונות תחברתיים	23/11/08	1		1: 500	• מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	ד. מרגלית-ע. מרגלית אדריכלות נוף	20/11/08	1		1: 500	• מנחה	נספח נוף

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.

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

1.8.1 מניש התוכנית

שם / חלקה (ג')	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						513461525	אלת עזרא השקעות בע"מ				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					513461525	אלת עזרא השקעות בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
	03-5333169		03-5333177	דרך מנחם בגין 116 תל אביב	513461525	אלת עזרא השקעות בע"מ	55714695	אלית עזרא		•
						מנהל מקרקעי ישראל				• בעלות

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
mail@a-yashar.com	03-6209633		03-6203220	טורנירובסקי 18 ת"א		י.א. ישר אדריכלים 51-1573065	39815	54088711	אנגר ישר	אדריכל	
panter@panter-eng.co.il	03-5478181		03-5490526	רמת השרון 48		פ.ג.ת.ר - פתרונות תחום רחיים בע"מ	112491	028880961	דדן וקנין	מהנדס	
	03-6487272		03-6485999	רחי הברזל 3 ת"א		מרכא- מרדיות חנוכה בע"מ	368	005981295	ארמז כשמען	מוזד	
	03.6121862		03-6121861	התעשייה 3 רמת גן		ד. מרגלית- ע. מרגלית אדריכלות טף	41577	057267312	עפר מרגלית	אדריכל	

פ א א

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	

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**

הגדרת ופיתוח הכניסה הראשית לעיר אור יהודה מכביש 412 ע"י:

- מתן שצ"פ לאורך כביש 412 ובשער הכניסה במפגש כביש 412 ורח' יהדות קנדה-קפלן.
- המשך פיתוח אזור התעשייה בת/6 באמצעות שינוי יעוד קרקע ויצירת תנאים למימוש זכויות בנייה בחלק מחלקה 147 (כפי שמסומן בתשריט המצורף), כפי שנקבעו בתכנית מאא/158/ב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינויי ייעוד קרקע חקלאית לייעוד של שטח ציבורי פתוח, תא שטח 401 ששטחו כ - 3450 מ"ר, לצורך פיתוח וטיילת איכותיים בכניסה לשער העיר, כחלק מהציר הירוק המטרופוליני.
- שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעוד תעסוקה, תא שטח 301 ששטחו כ-2570 מ"ר.
- בעת החלטה על תוואי הציר המטרופוליני ובמידה ואינו עובר בחזית המגרש, תתווסף למגרש רצועה ברוחב 15 מ' לחזית הפרויקט בייעוד שפ"פ.
- שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעוד שפ"פ, תא שטח 302 ששטחו כ-445 מ"ר.
- קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
- קביעת זכויות בניה, גובה בניינים, קוי בנין, והוראות בנייה אחרות עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת הוראות להריסת מבנים ופינויים.
- סה"כ זכויות בניה בתכנית:
תעסוקה – שטח עיקרי מעל הקרקע – 8050 מ"ר
שטח שרות מעל לקרקע – 3220 מ"ר.
שטח עיקרי מתחת לקרקע – 1000 מ"ר
שטח שרות מתחת לקרקע – 12,580 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6,465 מ"ר
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר (מ"ר)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תותר הקמת 200 מ"ר שטחי שירות.				0		חקלאי, חממות
			+ 9050	0		תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעסוקה	301	תמא 2/4
שטח פרטי פתוח	302	תמא 2/4
שטח ציבורי פתוח	401	תמא 2/4

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: תעסוקה	
4.1.1	שימושים	
א.	תעשייה עתירת ידע	
ב.	תעשייה שקטה ונקיה	
ג.	משרדים	
ד.	מסחר, מסעדות, בתי קפה	
ה.	מוסדות פרטיים בעלי אופי ציבורי ושידותיים עירוניים כגון מוסדות חינוך, תרבות ודת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מעבדות, אולמות תצוגה, אולמות הרצאות וכו'. כמו כן, תותר הקמת אולמות לעריכת כנסים ואירועים. כל זאת בהתאם להוראות מ"מ המפורטות בסעיף 6.1.5 ובאישור מהנדס העיר.	
4.1.2	הוראות	
א.	מיגון אקוסטי	כמפורט בסעיף 6.1 להלן. תנאי למתן אישור חיבור לתשתיות לבניין יהיה אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבניה בוצעה בהתאם למפרט הנספח האקוסטי כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
ב.	הוראות בניוי	תותר הקמת 3 קומות מרתף. תותר הקמת שימושים מסחריים לרבות מסעדות ובתי קפה בהיקף של עד 40% משטח הרצפות. השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו למטרת מזעור הפרעות לרעש ויצירת מרחב אקוסטי מוגן באישור מהנדס העיר בשלב היתר הבניה. השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו במרתף עליון בלבד.

ג.	קוי בנין	קו בניין צפוני יהיה קו 0 לקומות העליונות ו-3 מ' לקומת הקרקע קו בניין מערבי יהיה קו 0 לשצ"פ. קו בניין דרומי יהיה 60 מ' מציר כביש 412, וכפי שמופיע בתשריט ובנספח הבניוי המצורף. קו בניין למרתפים 55 מ' מציר כביש 412. קו בניין מזרחי 0 מ'
ד.	גובה מבנים ובטיחות טיסה	כמפורט בסעיף 6.1 להלן
ה.	איכות סביבה	1. תכנית המרתפים תכלול פירוט לגבי מערכת האחורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים ותלוה ע"י יועץ מיזוג אויר מורשה. תנאי למתן "טופס 4" יהיה אישור היועץ כי הביצוע תואם את התכנית 2. אוורור החניה יהיה דרך הגג, לא יותרו פתחים של הוצאת אוויר או מטרדי עשן וריח במפלס המרחב הציבורי.
ו.	מתקני הצללה וריהוט רחוב	בתחום השטחים המגוננים תותר הקמת אלמנטי הצללה כגון פרגולות ושמשיות וריהוט רחוב בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.2.1	שימושים
א.	גינות - גינון (צמחייה שאינה מושכת ציפורים, ע"פ הוראות תמ"א 2/4), מתקני גן, פסלים, קורות אדריכליות שאינן חלק משלד המבנה ואינן מפריעות למהלך הולכי הרגל, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה, גגונים, פרגולות, בריכות נוי, ספסלים, מתקני תאורה, ברזיות, מתקנים הנדסיים כגון: קוי תשתית תת- קרקעיים וכל מתקן אחר ובלבד שיהיה תת-קרקעי שיאושר ע"י הועדה המקומית, ובלבד שהגובה המירבי מעל פני הים לא יחרוג מהגובה המירבי המותר, לרבות מכשול דקיק, על פי הוראות תמ"א/2/4.
4.2.2	הוראות
א.	תוכנית פיתוח
ב.	חניה
	ניתן יהיה לאחד את השפ"פ עם השצ"פ בתכנית פיתוח אחידה. תותר חניה תת קרקעית בשטח השפ"פ. חניות עיליות יותרו למטרות תפעוליות בלבד בהתאם לתוכנית הראשית מאא/158/ב.

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
א.	יתרו בתחום זה השימושים הבאים: צמחייה שאינה מושכת ציפורים ע"פ הוראות תמ"א 4/ 2, אלמנטים פיסוליים ו/או אדריכליים ייחודיים, כמו כן יותרו פינות ישיבה, אזורי גינון ונטיעות להצללה.
4.3.2	הוראות
א.	פיתוח
	השטח יפותח בהתאם להוראות ציר ירוק מטרופוליני כפי שניתנו בתמ"מ 5. באזור צומת הכניסה תיבחן התייחסות תכנונית לשער הכניסה לעיר. לא תותר בניית אלמנטי מים ע"פ דרישות רשות שדות התעופה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי לדדם	צדדי- למורח	צדדי- לשערג	קווי בניה (מטר)	מספר קומות (2)		גובה מבנה (מטר) (3)	אפלימות לדונם (נח"ד) (נ"ט)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש	מס' תא שטח	יעור	
				מספר קומות (2)	מספר קומות (2)							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	עיקרי				שרות
מ' 60 מציד כבש 412 לכלל המבנה																		
מ' 55 מציד הכבש למרתפים ולפי התשריט ונספח הביטי המצורף	מ' 20	מ' 0	מ' 0	3	4	כ-19 מ'			85%	791%	24,850 מ"ר	12,580 מ"ר	1,000	3,220 מ"ר	8,050 מ"ר	2570	301	תעסוקה
					(2)	(1)										445	302	שטח פרטי פתוח
					(2)	(1)										3450	401	שטח ציבורי פתוח

(1) הגובה המירבי המודיק, המותר לבייה בכל תחום התכנית יקבע בעת מתן היתר הבניה ע"פ מגבלות הבניה בתמ"א 2 / 4, בהתאם למשפך הטיסה ובישור רשות התעופה האזרחית. ראה סעיף 6.1.2 בנושא.
 (2) מספר קומות סופי ייקבע בהתאם לגובה המירבי המותר בהתאם להגבלות הבניה במקום בגן תמ"א/2 ושיגשג לבדיקת ולאישור רשות התעופה האזרחית במסגרת הבקשה להיתר.
 (3) מסך כל השטח יעוד תעסוקה ושיפ"פ. ראה סעיף 4.1.2 ב'.

מצב מוצע

6. הוראות נוספות

- 6.1. הגבלות בניה בגין תמ"א/4/2 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון**
- 6.1.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה בגין גובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכי תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
 - 6.1.2 התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמגנליה וממישור המעבר כמפורט בתמ"א 2/4. הגבלות הבנייה בגין הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה, מנופים ועגורנים בזמן הבניה, תרנים, ארובות, ומכשולים דקיקים יהיו על פי תשריט תכנית זו והוראות תמ"א 2/4 ולא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון.
 - 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, לרבות הקמת תרנים ואנטנות, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
 - 6.1.4 תנאי להקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית הוא קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
 - 6.1.5 תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 3 ומר"מ 4. במר"מ 3 יותרו שימושי קרקע מקבוצות ב' וג' בלבד ובתנאי של ביצוע בניה אקוסטית. במר"מ 4 יותר שימוש קרקע מקבוצה ג' בלבד ובתנאי של ביצוע בניה אקוסטית. היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א ובתנאי בניה אקוסטית על פי הוראות נספח א-2 בתמ"א (תדריך לתכנון אקוסטי במיתחמי רעש מטוסים) המהווה חלק מהוראות תכנית זו ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה וכמפורט בסעיף 4.1.2 ב הוראות תכנית זו.
 - 6.1.6 בפיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, צמחייה וכיו"ב יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, יש להבטיח ניקוז המגרש ולהימנע מהיווצרות מקווי מים עומדים בכפוף להעברת אישור יועץ לעניין זה אל רשות התעופה האזרחית.

6.2. תנועה וחניה

- 6.2.1 על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.
- 6.2.2 החניה תהיה תת קרקעית. לא יותרו חניות עיליות למעט חניה תפעולית בהתאם לתוכנית הראשית מא/158 ב'.

6.3. תנאים למתן היתרי בניה

- 6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.3.2 הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנין וכד' הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 6.3.3 אישור יועץ התשתיות של העירייה לפתרון הנגר העילי בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.
- 6.3.4 אישור יועץ נגישות כי התכנון עומד בהוראות החוק בנוגע להגשת המתחם לאנשים עם מוגבלויות

6.4. חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 60 יום מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. תהליך הרישום יבוצע ע"י יזם התכנית והשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 היטל השבחה
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.6 היתר אכלוס
 תנאי לאכלוס של המבנה יהיה ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ.

- 6.7 מערכות תשתית**
- 6.6.1 כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
 - 6.6.2 אספקת מים תעשה מרשת המים של אור יהודה.
 - 6.6.3 ביוב – חיבור לרשת הביוב של אור-יהודה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לחייב מערכת נפרדת לסילוק שופכין ודלוחין לצורך מיחזור.
 - 6.6.4 חשמל וטלפון ומערכות כבלים – החיבורים לחשמל וטלפון ייקבעו ע"י מח' הנדסה בתיאום עם חב' חשמל ובזק.
 - 6.6.5 ניקוז – כל בקשה להיתר תחויב בפתרון הניקוז של מי הגשם במגרש ע"פ הנחיות מח' הנדסה.
 - 6.6.6 אשפה – סידורי סילוק האשפה יהיו ע"פ הוראות למתקני תברואה תש"ל 1970 והוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
 - 6.6.7 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

- 6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**
- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
 - ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
 - ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע החריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.9 הוראות בעניין ציר הרוק מטרופוליני
 מיקומו של הציר הרוק המטרופוליני יהיה כפי שסומן בתמ"מ 5 ובתכנית תמ"מ 5/3 תכנית מתאר מחוזית מחוז מרכז/ת"א. מיקומו הסופי ייקבע במסגרת תכנית מתארית מפורטת של רצועת דרך ותשתיות לכביש 412.

- 6.10 הוראות ניקוז משמר נגר**
- א. **השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:**
 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
 3. ינקטו אמצעים להקטנת מי הנגר העילי המגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.
 4. מרבית מי הגשמים יפנוו להחדרה ורק עודפים יפנוו למערכת הניקוז.
 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.
 ב. תכנון שטחים פתוחים- יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסיביתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
 ג. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	בכפוף להוראות בתכנית מ.א.א. 14.1/ב בסעיף 14.1	

7.2 מימוש התוכנית

בכפוף לתכנית מ.א.א. 158/ב

8. חתימות

מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	שם תאגיד / דשות מקומית	חתימה	תאריך
	מגיש התוכנית	אלה עזרא השקעות בע"מ	אלה עזרא השקעות בע"מ ח.מ. 513461525	07.06.09
	יזם במועל (אם רלבט)	אלה עזרא השקעות בע"מ	אלה עזרא השקעות בע"מ ח.מ. 513461525	07.06.09
	בעלי עניין בקרקע	אלה עזרא השקעות בע"מ	אלה עזרא השקעות בע"מ ח.מ. 513461525	07.06.09
	מנהל מקרקעי ישראל מחוז ת"א			
54088711	אבנר ישר	י.א. ישר אדריכלים 51-1573065		

מאשרת

תכנית מסי מאא/531

מבא"ת 2006

--	--	--	--	--	--

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____ לייר		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____ לייר		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____ לייר		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על ביינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• מני קברות		
	X	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת בגין תוכניות הנוגעות לבטיחות טיסה?		רדיוסי מגן (2)
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		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) עמיי תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 נתסקירי השפעה על הסביבה התשי"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנו בה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?		
		אם כן, פרט : בינוי בלבד		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אפרן יר, (שם), מספר זהות 54088711, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 'מאא' ששמה 'מאא' (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל דע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום 'מאא' מספר רשיון 39815.

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

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

א. אפרן יר - מאא - מאא

ב. אפרן יר - מאא - מאא

ג. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

5. 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

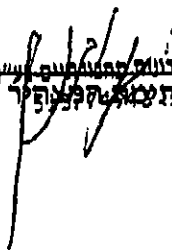
20.09.09
תאריך

מ א ו ש ר ת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רונן וקנין _____ (שם), מספר זהות _____ 028880961 _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מאא/531 ששמה טרמינל סנטר _____ (לחלן - הי"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה _____ ויש בידי תעודה מטעם תמ"ת _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12491 _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ תנועה ותחבורה _____ 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.


 פנתר-בהרונס קהילתיים ושינוי
 התנועה למען ישראל

14.6.2009
 תאריך

14/06/2009

לעמוד 19 מתוך 22

מאשר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דן מילר (שם), מספר זהות 05726732
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 531 אאא ששמה אקו-מבנה (לחלן - ח'יתוכנית")
אני מומחה לתחום ארכטקטורה ויש בידי תעודה מטעם אגודת האדריכלים
(חגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 41577
או לחילופינו (מחס את חמיותר):
2. אני מומחה בתחום ארכטקטורה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ארכטקטורה 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, התתימה דלמטח היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דן מרגלית
אדריכל ונוף מע"מ
 דח: הכותב ל: דן מילר
 טל: 03-6121861, 03-6121862

חתימת המצהיר

14.6.2009
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מאא/531

(בעת המדידה המקורית)
 הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
 בתאריך 28.01.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך אריה כהן
 מספר רשיון 368
 חתימה /

(בעת עדכון המדידה)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
 מעודכנת בתאריך 17/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך אריה כהן
 מספר רשיון 368
 חתימה /

MD5403-1

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המודד המוסמך /
 מספר רשיון _____
 חתימה _____

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.

מאשרת

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	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • 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.