

גרסה מס'
תאריך 17.5.11

מאשרת

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מ.א.א. 528

מתחם יוני נתניהו - רחוב קפלן

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אור-יהודה - אזור

סוג התוכנית תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 528 / 11.6.11
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.9.2010 לאשר את התכנית.
גילה זנדון
אזהרל מנגול התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור יהודה - אזור
תוכנית מס' 528 / 11.6.11
שנונה בישיבה מס' 20800 מיום 17.9.08
הועברה לועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ת"א ע"י הועדה
למתן תוקף
מנהדסת הועדה יו"ר הועדה

מ א ש ר ת

דברי הסבר לתוכנית

מהות התכנית הינה הוספת שטחי תעסוקה בבנייני תעסוקה קיימים ברחוב קפלן באור יהודה.
תוספת השטחים נועדה לענות על צרכי הרחבת נפח הפעילות המתקיימת במבנים דגן ולספק
מקומות עבודה נוספים לאוכלוסית אור-יהודה והסביבה.

תוספת השטחים תעשה באמצעות סגירת מרפסות וסגירת וניצול חללים פנימיים קיימים.

מחוז תל-אביב

תוכנית מס' מ.א.א. 528

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	מתחם יוני נתניהו – רחוב קפלן
1.2	שטח התוכנית	17,345 דונם
1.3	מהדורות	שלב •מתן תוקף
		3 מספר מהדורה
		24.11.10 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת
		• ללא איחוד וחלוקה.
		• כן
		• ועדה מחוזית
		• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	היתרים או הרשאות	

מאשרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית תכנון ובניה אור-יהודה - אזור

קואורדינטה X 658825
קואורדינטה Y 196900

1.5.2 תיאור מקום באור-יהודה, בחלק המערבי של רח' קפלן, דרומית לרח' יוני נתניהו

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אור-יהודה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב ומספר בית
אור-יהודה יוני נתניהו קפלן 29, קפלן 31, יוני נתניהו 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6483	• מוסדר	• חלק מהגוש	134	142
			137	141
			139	140
				145

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלבנטי

מאשרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ.א.א.בת/6/א/158	שינוי	זכויות בניה	4466	12/12/1996
מ.א.א./158/ב	שינוי	זכויות בניה	4935	23/11/2000
מ.א.א./מק/1045	• כפיפות		5100	08/08/2002
מ.א.א./מק/1/1045	• כפיפות		5175	30/04/2003
ת.מ.א. 2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת צפורים לתעופה.		1998

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נד סגלה	1.03.09			—	מחייב	הוראות התוכנית
		נד סגלה	1.03.09			1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		נד סגלה	1.03.09	1		1:500	מנוחה	נספח בינוי

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

מאשרת

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

1.8.1										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	5338437		5339212	רח' העמל 1, אור-יהודה	מכלאוני חברה לבניין בע"מ ח.פ. 512726712		071544076	סמי מצלאווי		

1.8.2										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
	5338437		5339212	רח' העמל 1, אור-יהודה	מכלאוני חברה לבניין בע"מ ח.פ. 512726712		071544076	סמי מצלאווי		

מאשרת

1.8.3										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / ח.פ.	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
					511294936	האחים כהן פירות וירקות בע"מ				חוכר
					513343640	סוקרטס יעוץ אישי בע"מ				חוכר
			03-6344433	רח' שיוף 3, אור-יהודה			29092039	רוגן אשר		חוכר
			077-5332454	רח' צפיר 28, אור-יהודה			21706304	איבון אשר		חוכר

מאשרת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
	6476414		6470211	עולי הגרודים 20, ת"א		10940	26927186	נד סגלה	אדריכל	• עורך ראשי
	7516356		7541000	היצירה 14, רמת-גן		570	---	נמנו בני	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית - לא רלבנטי

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. תוספת זכויות הבניה ושינוי הוראות התכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. סגירת מרפסות וחללים פנימיים בבניין.
 ב. הגדלת שטח עיקרי מ-160% ל-200%, ושטחי שירות מ-20% ל-35% משטח המגרש.
 ג. שינוי הוראות בנושא תכנית הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאשר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				17,345	שטח התוכנית - דונם
		19,512	3,902	15,610	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	201,202,203
ש.צ.פ.	501
דרך מאושרת	601,602,603,604,605

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	יעוד תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה שקטה ונקיה
ב.	תעשייה עתירת ידע
ג.	משרדים
ד.	אחסנה מקורה בתחום הבנין בלבד הדרושה לשימושים המותרים
ה.	חניות ובנייני חניה
ו.	במגרשים המיועדים לתעשייה יותרו עד 20% מהשטחים העיקריים לשימושים מסחריים בתכנית קרקע שלא תעלה על 32%.
4.1.2	הוראות
א.	ללא שינוי גובה הבניין המאושר בהיתר וקווי הבניין, כמפורט בסעיף 5.
ב.	<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(א) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(ב) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
ג.	<p>היתרי הבניה בתחום התכנית ילוו במפרט אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מטוסים. המפרט האקוסטי ייערך ע"י יועץ אקוסטי מומחה על פי הוראות נספח א-2 לתמ"א 2/4 לגבי מ"מ 3 ו-4 בהתאמה למיקום המבנה ויהיה חלק מההיתר.</p> <p>היתרי בנייה בתחום מ"מ 3 יינתנו בתנאי ביצוע בנייה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א'-2) לתמ"א 2/4 המצורף כחלק ממסמכי התוכנית וכתנאי בצמוד להיתרי הבניה.</p> <p>אישור חיבור לתשתיות לבניין יהיה בתנאי אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבניה בוצעה בהתאם למפרט הנספח האקוסטי.</p>
ד.	<p>על המתכנן לכלול במסגרת שיקולי תכנון הבניינים את גובה העגורנים שיידרש לביצוע הפרוייקט.</p> <p>הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הינו כמצויין בקווי הגבלות הגובה בתשריט ואין לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מספר הקומות והגובה המותר עפ"י התשריט, יגבר הגובה הקבוע עפ"י התשריט.</p>
ה.	<p>בתחום השטחים המגוננים תותר הקמת אלמנטי הצללה כגון פרגולות ושמשיות וריהוט רחוב בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>

יעוד ש.צ.פ.	4.2
שימושים	4.2.1
כמפורט בתכניות מ.א.א. בת/6/א/158, מ.א.א. א/158/ב	
הוראות	4.2.2
חלות הוראות התכניות מ.א.א. בת/6/א/158, מ.א.א. א/158/ב	א.
יעוד דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.2.1
כמפורט בתכניות מ.א.א. בת/6/א/158, מ.א.א. א/158/ב	
הוראות	4.3.2
חלות הוראות התכניות מ.א.א. בת/6/א/158, מ.א.א. א/158/ב	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קווי בנין - צירי- ימני		קדמי		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר		שטח בנייה מ"ר		מס' תא שטח	יער
	צירי- שמאלי	צירי- ימני	קדמי	קדמי	מספר קומות	מספר קומות	מסל מעל הקובעת	מסל הכניסה הקובעת						מסל הכניסה הקובעת	מסל הכניסה הקובעת	מסל הכניסה הקובעת	מסל הכניסה הקובעת		
5	4	4	4	5			5		*	---	---	50	235	14,038	6,454	1,130	6,454	201	
5	4	4	4	5			5		*	---	---	60	235	12,006	5,520	966	5,520	202	העשיה
5	4	4	4	**			5		*	---	---	70	235	16,395	7,538	1,319	7,538	203	

מאשרת

* גובה המבנה יהיה בהתאם לאישור רשות התעופה.
 ** לפי תכנית מ.א.א./מק/1/1045 - קו בנין קדמי דרומי - 4.70
 - קו בנין קדמי מזרחי - 4.60

6. הוראות נוספות

6.1	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו רק אם הבקשה להיתר עבור תעשיות תכלול גם את הפרטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יעוד השטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל ובכלל זה: שטחי ייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור, אזור חניה טעינה/או פריקה. • תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב. • דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים. • סילוק פסולת תעשייתית, טיפול וסילוק חומרים מסוכנים. • פתרונות למניעה מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אויר ורעש. <p>ניתר בניה ינתן לאחר תיאום עם היחידה הסביבתית של העיריה. לא יתן היתר בניה אלא אם תוכן תכנית ניקוז לכל שטח התכנית ולאחר אישור תכנון תנועתי מפורט לכל שטח התכנית ע"י משרד התחבורה. הבקשה להיתר תראה פתרון למיזוג הבנין המתוכנן ומסתורים למערכות הטכניות, כאשר לכל חדר/אולם תהיה הכנה למיזוג אויר.</p>
6.2	<p>חניה ותנועה</p> <p>6.2.1 להלן מובאות מתוך התכנית הראשית הנוגעות לשלבי ביצוע מותר יהיה להוציא היתרי בניה לפי השלבים הבאים:</p> <p>שלב ראשון – היתר בניה עד 7,000 מ"ר (כולל שטחי שירות המיועדים לאחסנה), בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה של המטלות התחבורתיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הרחבת רחוב קפלן לדו מסלולי מרחוב העבודה עד רחוב החרושת • הרחבת צומת קפלן-העבודה וקפלן-החרושת; רימזורם בכפוף לקבלת הצדקות להתקנת רמזורים וזאת במקביל לאיכלוס האתר. <p>ביצוע מטלות אלו יהיה תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים.</p> <p>שלב ביניים – היתר בניה מעל 7,000 מ"ר ועד 43,000 מ"ר (כולל שטחי שירות המיועדים לאחסנה), בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה של המטלות התחבורתיות הבאות (בנוסף לאלה של השלב הראשון):</p> <ul style="list-style-type: none"> • הרחבת צומת רחוב קפלן-כביש 412 ורימזורו, בכפוף לקבלת ההצדקים הדרושים להתקנת רמזורים והשלמת הרחבת רחוב קפלן מרחוב החרושת עד דרך 412; או לחילופין פתרון אחר באישור משרד התחבורה ומע"צ. • הסדרת צומת קפלן-כביש מס' 1, כולל רימזור הצומת בכפוף לקבלת ההצדקים הדרושים להתקנת רמזורים. <p>אם יתקבלו ההצדקים הדרושים, יתופעל רמזור זה יחד עם הרמזור ברחוב העבודה בגל ירוק.</p> <p>ביצוע מטלות אלו יהיה תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים.</p> <p>שלב עתידי – היתר בניה מעל 43,000 מ"ר, בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה של המטלות התחבורתיות הבאות (בנוסף לאלו שנדרשו בשלבים הקודמים):</p> <ul style="list-style-type: none"> • סלילת כל דרך גישה נוספת המתחברת אל העוקף הדרומי (כביש מס' 1). <p>ביצוע מטלות אלו יהיה תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים.</p> <p>6.2.2 הוראות נוספות בעניני חניה ותנועה</p> <p>6.2.2.1 בכל תחום התכנית תושתתנה דרישות החניה על העקרונות הבאים:</p> <p>הבסיס להיקף החניה הדרושה לבנין, תכנית, או מתקן כלשהו, יהיה לפי תקן החניה התקף במועד הגשת הבקשה להיתר הבניה, או התקן התקף ביום אישור התכנית בתוספת 50% מקומות חניה עבור הרכב הפרטי, לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>6.2.2.2 קווי ראייה. במגרשים בהם ישנן מגבלות לקווי הראייה של נהגים, כמצויין בתשריט</p>

<p>ובטבלת שימושי הקרקע, לא תותר הקמת מכשולי ראות כלשהם (כגון: גדר בנויה, גדר חיה, מתקן אשפה) בגובה העולה על 70 ס"מ ממפלס מסעת הכביש הסמוכה, בתחום הקוים.</p> <p>6.2.2.3 <u>כניסה לחניה</u>. לא תותר כניסה לחניה מכביש מספר 1, כביש מספר 8 (רחוב קפלן) וכביש 102 בין כביש מס' 1 וכביש מס' 103.</p> <p>6.2.2.4 <u>חניה בחזית מסחרית</u>. במגרשים 7,8,10,11,12, תובטח חניה לחזיתות מסחריות בתחום שטח המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.2.3 <u>חניה תת קרקעית</u>. מלבד האמור בסעיף 6.2.2.4 לעיל, כל החניה תהיה תת קרקעית, למעט החניה התפעולית לצורך פריקה וטעינה.</p> <p>6.2.4 <u>הוראות התכנית הראשית</u>. ההוראות דבר תנועה ישארו על פי התכנית התקפה מ.א.א./בת/א6.</p>	
---	--

6.3 אקוסטיקה	
<p>הבקשה להיתר תלווה במפרט אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש המטוסים. המפרט האקוסטי יערך ע"י יועץ אקוסטי מומחה עפ"י הוראות נספח א/2 לתמ"א 2/4, לגבי מר"מ 3 ו-4 ובהתאמה למיקום המבנה, ויהיה חלק מההיתר.</p>	

6.4 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל התעופה בן-גוריון	
<p>6.4.1 על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן-גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת עת תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>6.4.2 הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן-גוריון.</p> <p>6.4.3 הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" - בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם לתמ"א (כ-15 מ' מתחת לסף גובה מירבי).</p> <p>6.4.4 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.</p> <p>6.4.5 תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית - אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6.4.6 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית – קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיון סימון.</p> <p>6.4.7 תחום התוכנית נמצא בתחום מר"מ 3 ו-4. היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' סעיפים א' ו-ב' לתמ"א כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התוכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.</p>	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע – לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה


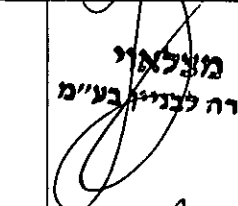

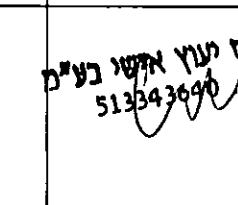
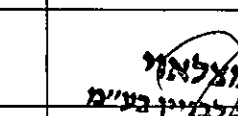
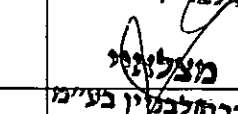
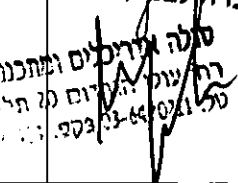
מאשרת

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מצלאוי חברה לבניין בע"מ חברת לבניין בע"מ ח.פ. 512726712	071544076	סמי מצלאוי	מגיש התוכנית
		מצלאוי חברה לבניין בע"מ ח.פ. 512726712	071544076	סמי מצלאוי	יזם בפועל
		האחים כהן פירות וירקות בע"מ ח.פ. 511294936			בעלי עניין בקרקע
17.4.11		סוקרטס יעני ח.פ. 513343640 אישי בע"מ ח.פ. 513343640			
		מצלאוי חברה לבניין בע"מ	29092039	רוקן אשר	
		מצלאוי חברה לבניין בע"מ	21706304	איבון אשר	
2.5.11		סגלה אדריכלים ופיתוח ע"מ ח.פ. 26927186	26927186	אדריכל נד סגלה	עורך התכנית

מ א ש ר ת

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

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מ.א.א. 528		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	✓	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	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	✓	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)	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 וחתימת ⁽³⁾	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		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		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	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, נד סגלה, מס' תעודת זהות 26927186 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מ.א.א. 528 ששמה מתחם יוני נתניהו – רח' קפלן (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 10940.

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

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

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.

סגלה אריכלים ומתכנני ערים
רח' יוני נתניהו 200
פל-אביב 528
טל 04-727186
חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית מ.א.א. 528

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 05.12.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

570
מספר רשיון

ברני גטניו
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

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.