

**מאושרת**

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/3475

מתחם סזוקי

מחוז: תל-אביב  
 מרחב תכנון מקומי: תל-אביב - יפו  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

**אישורים**

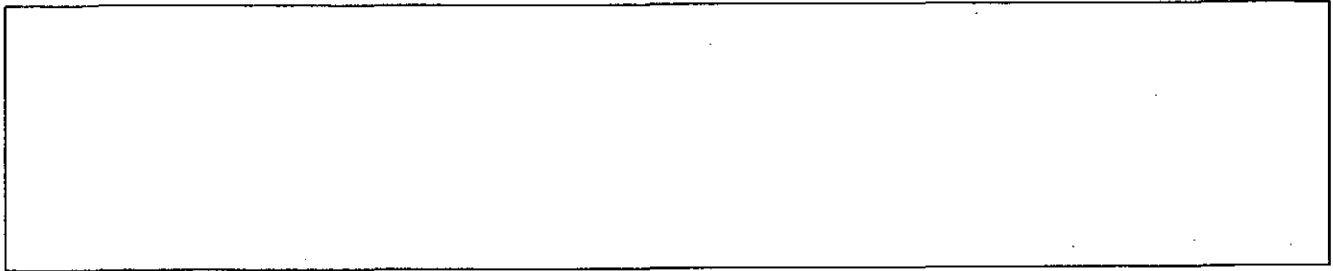
**מתן תוקף      הפקדה**

<p><b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b></p> <p>שם התכנית תא/3475 מתחם סזוקי</p> <p>הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)</p> <p>תאריך 23/07/2003 פרוטוקול 2003-13 החלטה 3</p> <p>תאריך 21/04/2010 פרוטוקול 10-0010 החלטה 9</p> <p><b>אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</b></p> <p>תאריך 3.5.2010 ישיבה מס' 1048</p>		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המענה
עודד גבולי, אדר'	חזי ברקוביץ, אדר'	חמשנה
תאריך	תאריך	תאריך

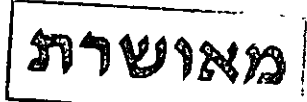
<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b></p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' תא/3475</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה 3.5.10</p> <p>ביום... 10.12.10... לאשר את התכנית.</p> <p><b>גילה אורון</b></p>	
---	--

מאושרת

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם סזוקי	יפוי סגן ברניומות	
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מתחם סזוקי		
	מספר התוכנית	תא/3475		
1.2	שטח התוכנית	4,780 מ"ר		
1.3	מהדורות	• מתן תוקף		
	מספר מהדורה בשלב	1		
	תאריך עדכון המהדורה	26/12/2010		
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מפורטת</li> <li>• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• ל"ר</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	יפוי זם ברש מות	
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>א</sup> בחוק</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> </ul>		

# מאשרת

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

180650 קואורדינטה X  
663750 קואורדינטה Y

מתחם סוזוקי.  
השטח התחום ברחובות:  
רח' בוקסנבאום ממזרח, רח' יגאל אלון ממערב.  
בדרום, חלקה 64 בגוש 7096, בצפון חלקות 5,7,8  
בגוש 7096

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל-אביב - יפו

• חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
תל-אביב  
מתחם בצרון  
רח' יגאל אלון 82, בוקסנבאום 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	• מוסדר	• חלק מהגוש	69,4	8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1043	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1043 ממשיכות לחול.	1514	מתן תוקף 20/03/1969
א1043	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית א1043 ממשיכות לחול.	5040	מתן תוקף 20/12/2001
א2657	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית א2657. הוראות תכנית א2657 תחולנה על תכנית זו.	5293	מתן תוקף 29/4/2004
"ע1"	• כפיפות במגבלות תע"ש מגן	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית "ע1". הוראות תכנית "ע1" תחולנה על תכנית זו.	5264	מתן תוקף 18/3/2003
תא/3255/ב	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תא/3255/ב ממשיכות לחול.	6061	מתן תוקף 8/2/2010
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	מתן תוקף 25/5/1997

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים	26/12/2010	לי"ר	21	לי"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים	26/8/2010	1	לי"ר	1:500	• מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים	17/5/2010	1	לי"ר	1:500	• מנחה. מחייב לעניין הגובה וקווי הבניין.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה	7/9/2010	1	לי"ר	1:250	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	2009 פברואר	לי"ר	12	לי"ר	• מנחה	סקר היסטורי

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.

מאושרת

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

**1.8.1 מניש התוכנית**

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5621291		03-6841320	דרך פתח-תקוה 74 תל-אביב-יפו 67215		שם תאגיד / שם רשות מקומית	שרותי רכב בע"מ			

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5621291		03-6841320	דרך פתח-תקוה 74 תל-אביב-יפו 67215		שרותי רכב בע"מ				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632132		03-7632222	מנחם בגין 125 תל אביב		קרו קיימת לישראל				
	03-5621291		03-6841320	דרך פתח-תקוה 74 תל-אביב-יפו 67215		שרותי רכב בע"מ				חוכר

**1.8.4 עורך התכנית / בעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6158001		03-6158000	בן גוריון 1, בני-ברק 51232		יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים				עורך ראשי
	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2, רמת גן		דגש הנדסה				יועץ תנועה
	03-5796689		03-6199543	עמית 6, בני ברק		מ.פנול מדידות הנדסיות בע"מ				מודד
	02-6427103		02-6427684	הנסקה 34, ירושלים		לשם שפראכות סניבה בע"מ				יועץ סניבה

**מצושרת**

# מאשרת

## 1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
קו בניין	"קו בניין" מתייחס לקומת קרקע ולקומות המגדל פרט לקטע בחזית הדרומית של המגרש שבו "קו הבניין" הינו לקומת קרקע בלבד וקו הבניין לקומות המגדל מיוצג על-ידי המושג "קו בניין עילי".
קו בניין עילי	קו בניין לקומות המגדל בחזית הדרומית של המגרש בלבד.
קו בניין תחתי	קו בניין לקומות המרתף.

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

לתכנן מחדש את תחום התכנית ע"פ המדיניות לאזור תעסוקה ביצרון.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי תכניות 1043, 1043 א.
- ב. שינוי ייעוד מאזור תעסוקה ודרך לאזור תעסוקה, שפ"פ ודרך.
- ג. קביעת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה בסך 15,130 מ"ר לתעסוקה, קביעת שטחי שירות בסך 6,052 מ"ר מעל מפלס הכניסה, ו- 22,660 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה (כולל את שטח השפ"פ).
- ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ה. קביעת הוראות בנייה הכוללות גובה מבנים, תכסית, קווי בניין ושימושים.
- ו. קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור.
- ז. קביעת מבנים להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 4.780

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר (1)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה	מ"ר	9,560	5,570	15,130	לי"ר	לי"ר



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
תעסוקה	101	101,201	זיקת הנאה למעבר
פרטי פתוח	201	101,201	איחוד וחלוקה
דרך מאושרת	301		

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	תעסוקה	
4.1.1	שימושים	
א.	בקומות מרתף: חניה, מתקנים טכניים והנדסיים, שטחי אחסנה, מוסכים, ושימושים נוספים ע"פ תכנית "ע-1 מרתפים".	
ב.	בקומת קרקע: השימושים המותרים עפ"י התכליות בתכנית 1043א, ובנוסף: מסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים ושימושים נילווים לתכליות אלו.	
ג.	בקומות עליונות: משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נילווים כגון מזנונים, קפיטריה, שרותים לרווחת העובדים.	
ד.	קומת גג: מתקנים טכניים, מתקני תקשורת ומכונות.	
4.1.2	הוראות	
א.	מספר קומות הינו קומת קרקע כפולה + 18 קומות + 2 קומות טכניות. גובה המבנה הינו 101 מ' כולל אנטנות. גובה קומת מרתף עליונה תהיה עד 5 מ' נטו עפ"י צורכי גינון, מערכות, קונסטרוקציה והשימושים בו.	מספר קומות וגובה מבנים
ב.	קווי הבניין כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי. קווי הבניין התחתון למרתף יהיו בגבולות המגרש עפ"י תכנית "ע1".	קווי בניין
ג.	מס' קומות המרתף עפ"י "ע1". הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומות מרתף רק במידה ויתוכנן מוסך במרתף, תוספת זו לא תחשב כסטייה מהתכנית. שימושים לשהיית אדם יהיו עפ"י הנחיות הרשות לאיכו"ס. גובה פני הקרקע העליוניים של המרתף לא יעלו על פני הקרקע ברחובות הסמוכים.	מרתפים
ד.	תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי, הכל כמפורט בסעיף 6.5.	זיקת הנאה
ה.	השארית בין 3-1.5 מ' מעל גג המרתף העליון למעבר תשתיות ולנטיעות בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. כמופיע בסעיף 6.4 ב. לא תותר נטיעת עצים באדניות שגובהן עולה על מפלס הקרקע. לאורך רחוב יגאל אלון וברצועת זיקת ההנאה הדרומית, ינטעו עצים המרחקים שלא יעלו על 7 מטר. רחבות כיבוי אש ימוקמו באופן שיהוו הפרעה מינימלית לרצף הפיתוח, ומיקומן יתואם עם הצוות ואדריכל העיר.	פיתוח
ו.	נספח הבינוי מראה את עקרון הבינוי, והוא מחייב בכל הנוגע לקווי הבניין, גובה מירבי.	נספח בינוי

**מאוסרת**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו במרתפים בלבד.</li> <li>• תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ויהיה תקן מקסימלי.</li> <li>• לא תותר הצמדת מקומות חניה.</li> </ul>	<p><b>חניה, פריקה וטעינה</b></p>	<p>ז.</p>
---	----------------------------------	-----------

<b>שטח פרטי פתוח</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		
א. ריהוט גן ורחוב, פרגולות וסככות, ספסלים ונטיעות.	4.2.1	ב.
ג. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.		ד.
ה. תותר הקמת מתקנים הנדסיים רק בתת הקרקע ובאופן שלא יפריע למעבר הציבור בתחומו.		ו.
ז. יותרו קומות מרתפים בגבולות המגרש עבור איזור התעסוקה בהתאם להוראות לגבי מרתפים באזור התעסוקה.		
<b>הוראות</b>		
א. פיתוח השפ"פ יהיה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, עפ"י תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי שתוגש.	4.2.2	ב.
ג. תנאי לפיתוח שפ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח להנחת דעתו של מה"ע או מי טעמו.		ד.
ה. תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות ועל חשבון היוזם.		ה.
ו. מתן אפשרות להעברת תשתיות בזיקת הנאה לציבור.		ז.
ח. מעל תקרת החניון תהיה שכבת אדמת גינון בעומק של לפחות 1.5 מטר בלפחות 80% מהשטח.		
ט. תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות ועל חשבון היוזם. העירייה תהיה רשאית להיכנס בנעלי היוזם בנושא תחזוקת השטח.		

<b>דרד</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		
א. עפ"י תכנית 2657 א'	4.2.1	
<b>הוראות</b>		
א. קווי הבניין יהיו עפ"י תכנית זו.	4.2.2	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תח' שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי כוללים (%) אחוזי בניה	תכנית (%) משטח תא השטח	צפינות (ח"ד) לזיונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קדמי צידי ימני	קדמי צידי שמאלי	אחוזי
			מתחת לכניסה	הקובעת	מעל לכניסה	הקובעת						מותרת לכניסה	הקובעת				
תעסוקה	101	3,584	17,920	6,052	15,130 (1)	39,102	1090	54 (4)	-	101 (2)	קומת קרקע כפולה+ 18 קומות+ 2	5 (3)	כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי	-	-	-	-
שטח פרטי פתוח	201	948	-	-	-	4,740	-	-	-	-	קומות טכניות	-	-	-	-	-	
דרך מאושרת	301	248	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ בתכנית		4,780															

לא תותר כל בנייה למעט המופיע ברשימת השימושים

- (1) יותר ניוד שטח עיקרי עילי אל מתחת למפלס הכניסה לצורך מוסך.
  - (2) במניין השטח העיקרי לשימוש למוסך, יכללו שטחי משרדים, מחסן חלפים ותאי עבודה. שאר השטחים המקורים ימנו במסגרת שטחי השירות.
  - (3) הכל כפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.
  - (4) הגובה כולל אנטנות.
- כאמור בסעיף 4.1.2. ג.
- התכנית מחושבת משטח תא שטח 101 (תעסוקה) ותא שטח 201 (שפ"פ).

**מאושרת**

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>תנאים להיתר בניה</b>
א.	הריסה ופינוי של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט בהתאם להנחיות תכנית האב לטיפול בפסולת בניין ותועדף גריסת פסולת באתר.
ב.	אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי באישור מהנדס העיר. היתר הבניה ילווה בנספח בניה ירוקה בהתאם למסמך מדיניות בניה ירוקה.
ג.	הצגת פתרונות לאצירת אשפה, הפרדת אשפה, מיחזור כולל שמירה על מעברים אנכיים (פיר) בשטח חתך, שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו לכל גובה הבניין.
ד.	אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב לנושאים הבאים: (1) בדיקת קרקע ומים בהתאם לנוהל למתן מידע ותנאים במרחב תע"ש המגן כפי שאושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.7.01 וכפי שיעודכן מעת לעת. (2) לעניין ניקוז וחילחול מי נגר. (3) לעניין מטרדי רוח. (4) לעניין שימוש למוסך בקומת המרתף.
ה.	הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בספרי רישום מקרקעין כאמור בסעיף 12 לעיל.
ו.	כמצויין בסעיף 6.4 ב.
ז.	עריכת סקר מי תהום על-פי הנחיות רשות המים.
ח.	הצגת תכנית לסילוק מי השפלה מזוהמים.
ט.	הצגת ניתוח הידרולוגי לבחינת השפעת השפילה על הזיהום האזורי, ובמידת הצורך הצגת תכנית למניעת השפעות אלו.
י.	יש לוודא בניה מותאמת לאזור מזוהם.
יא.	על-פי המידע שברשות המים, בניה משמרת מים בתחום התכנית עלולה להחמיר את בעיית הזיהום של מקורות המים באזור, ולפיכך אין להחזיר מי נגר במתחם. במידה ובבדיקות שנדרשו בסעיפים ז, ח, ט. לעיל, ימצא כי אין זיהום בקרקע ובמי התהום בתחום התכנית, תשקול רשות המים להתיר בנייה משמרת נגר עילי, על-פי הנחיות שיתנו לפי הצורך.
יב.	הבטחת ביצוע השפ"פ.
יג.	מתן פתרונות למניעת פגיעת ציפורים במבנים בהם קירות מסך.

6.2	<b>תנאים לאיכלוס</b>
א.	רישום בפועל של זיקת ההנאה.
ב.	השלמת פיתוח השפ"פ.

6.3	<b>איחוד וחלוקה</b>
א.	התכנית הינה תכנית חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6.4	<b>תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b>
א.	תכנית עיצוב אדריכלי תפרט את החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר, פרטים עקרוניים של חזיתות.
ב.	הפיתוח הסביבתי בשטח התכנית יהיה בהתאם להנחיות הסביבתיות בתכנית תא/3255/ב, תוך התייחסות לנושאים שלהלן ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>מיקרואקלים ואקוסטיקה</b> בהיתר בנייה יידרש בצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי כתנאי להיתר /או תנאי לאישור תכנית מפורטת.</li> <li>• <b>זיהום קרקע ואיורור מרתפים</b> תנאי להיתר בנייה יהיה שיקום הקרקע במידת הצורך, עפ"י ביצוע סקר קרקע בהתאם לנוהל שיעודכן מעת לעת וביצוע ההנחיות לעניין זה. יידרש אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לגבי אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי האוורור, הכל עפ"י התנאים שקבעה הועדה המקומית לדרישות והליכי תכנון ובנייה במרחב תע"ש "מגן".</li> </ul>

**מאוסרת**

	<p>• מיחזור                  בכל תכנית שתקודם במתחם יוגדרו אתרי פסולת שיכללו: סוגי אשפה לדחיסה, למחזור ולמיון. מיגון תברואתי ואסטטי. שלוב במתקני תשתית מבניים כגון פירי אשפה.</p>
ג.	<p>תכנית פיתוח סביבתי תפרט היקף ואופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, נטיעות כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות.</p>
ד.	<p>תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח יוגשו כבקשה אחת לאישור הועדה המקומית.</p>
ה.	<p>ייתכנו שינויים קלים בגבולות, בשטח ובצורה של המגרשים, בהתאם לתכניות העיצוב האדריכלי וכתוצאה ממדידות סופיות בשטח.</p>
ו.	<p>מיקום תשתיות, חיבורי מערכות, פירים וכדומה.</p>
ז.	<p>בשטח זיקת ההנאה ובמפגש עם המדרכה העירונית, ובמפגש עם זיקות הנאה במגרשים הגובלים לא יותרו גדרות ומכשולים אחרים, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף לציבור. זיקות ההנאה יפותחו ללא הפרשי גובה וכהמשך רציף למדרכות לשטחי הציבור ולמגרשים הסמוכים.</p>

<b>6.5 זיקת הנאה</b>	
א.	<p>תירשם זיקת הנאה לציבור בספרי רישום המקרקעין בתא שטח 101,201, כמסומן בתשריט.</p>
ב.	<p>זיקת הנאה תאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בין רח' יגאל אלון לרח' בוקסבאום, מעבר ושימוש ברחבה המפותחת בחזית המבנה ברח' בוקסבאום, ומעבר סביב הבניין בין גבול המגרש לבניין.</p>
ג.	<p>ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת ההנאה וצורתה. הצורה המדויקת תקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.</p>

<b>6.6 הוצאות תכנון ופיתוח</b>	
א.	<p>הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנון.</p>

<b>6.7 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</b>	
א.	<p>על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה ומיכשול דקיק. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>
ב.	<p>הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p>
ג.	<p>הגובה המירבי המותר לבניה למכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' הינו +165 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p>
ד.	<p>תנאי למתן היתר בניה לבנין שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ה.	<p>תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

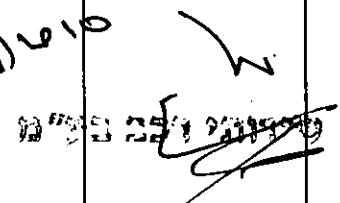
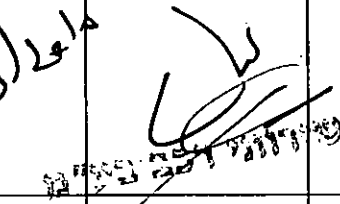
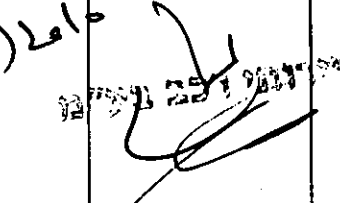
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	כל בניין יהיה שלב ביצוע בפני עצמו.	

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

עמוד 13 מתוך 21

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/09/10		שרותי רכב בע"מ			מגיש התוכנית
15/09/10		שרותי רכב בע"מ			יום בפועל
		קרן קיימת לישראל			בעלי עניין בקרקע
15/09/10		שרותי רכב בע"מ			
		יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים			עורך התכנית

יסקי, מור, סיוון שהחמות מוגבלת  
 ש.מ. 550222129  
 רח' בן מרדוך 1  
 בני ברק 51232

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

(1) מסכרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>
✓		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 <sup>(4)</sup>
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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



## תצהירים

## תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה \_יוסי סיוון\_(שם), מספר זהות \_010717510\_,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/3475 ששמה \_"מתחם סוזוקי"\_ (להלן -  
"התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות  
מספר רשיון 00004055.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. עירד שרייבר	יועץ תנועה	נספח תנועה
ב. משה פוגל	מודד	מדידה
ג. רון לשם	סביבה	סקר היטורי זיהום קרקע
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.

יוסי, מיד, סיון שותפות מוגבלת  
ש.מ. 550222129  
רח' בן טריון 1  
בני ברק, 51232

חתימת המצהיר

15/07/2010

תאריך

הצהרת המודד

14.JUL.2010 12:25

MOSHE FOGEL MEDIDOT

NO.164

P.3/3

הצהרת המודד

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

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המחווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את הערכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנגרד  
ערכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית :  
תא/3475

רמת דיוק, חקו הכחול והקדסטור:

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

3. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המחווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום 09.07.2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק חקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: משה פוגל  
מספר רשיון: 577  
חתימה: משה פוגל  
תאריך: 14.07.10

2. עדכניות המדידה

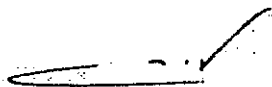
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המחווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 21.07.2009 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: משה פוגל  
מספר רשיון: 577  
חתימה: משה פוגל  
תאריך: 14.07.10

# אוסרת

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה אילן שני (שם), מספר זהות 032536232 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/3475 ששמה "מתחם סווקי" (להלן - ה"תוכנית").
  2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם רשמי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12244 או לחילופין (מחק את המיותר):
  3. אני מומחה בתחום אדריכלות שלא חלה לגביו חובת רישוי. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אדריכלות 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

09.07.2010  
תאריך

אילן שני  
המצהיר

# מאושרת

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה רון פל (שם), מספר זהות 050152685 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/3475 ששמה "מתחם סוזוקי" (לחלק - ח"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודת מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחס את המיותר):
3. אני מומחה בתחום סביבה שלא חלה לגביי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים גדר גיבוי ופיקוד בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי וששתתפתי בעריכתם.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן הצהירי זה אמת.

חתימת

רשמי שטר איכות הסביבה בונים  
 ח.ג. 514131291  
 ת.ד. 3494 ירושלים 91036  
 תאריך 11-7-10

לשירותי איכות הסביבה בונים  
 ח.ג. 514131291  
 ת.ד. 3494 ירושלים 91036  
 טל. 02-6427684  
 המצהיר

# מאשרת

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור	תאריך החלטה	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.