

20.6.08
 תכנית מוקדמת מס' 2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ח/מק/29/א

שם תוכנית: מתחם א' - מגורים רח' המעפילים רח' הגת
 מתחם ב' - מגורים רח' ברקן
 מתחם ג' - מגורים רח' ברקן ורח' חזית חמש

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: חולון
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית	הועדה המקומית

--	--

דברי הסבר לתכנית

- א. לפני למעלה משנתיים, הגישו היזמים בקשה להיתר בנייה בגוש 6996 חלקה 144.
- ב. התכנית הוגשה בהתאם לת.ב.ע בתוקף חומקו/29.
- ג. התכנית נקלטה בעירייה וסומנה תיק בנייה 568700000 בקשה 20040005.
- ד. לאחר שהתכנית נבדקה וזומנו היזמים לפגישה אצל מהנדס העיר. בפגישה ביקש מהנדס העיר כי יסכימו לשינויים הבאים:
1. שינוי מיקום והרחבה של זיקת ההנאה לציבור הקיימת בת.ב.ע שבתוקף. שינוי זה נועד בכדי לאפשר לעירייה לבצע כביש טבעת בעתיד.
 2. העברת שטח פרטי נוסף לרשות העירייה והפיכתו לש.צ.פ., מצפון לפרוייקט.
 3. במקביל הסכים מהנדס העיר כי נגדיל את כמות הדירות ללא תוספת שטח עיקרי.
- ה. בעקבות בקשת מהנדס העיר יזמנו תכנית חדשה שעיקרה כדלקמן:
1. ביצוע הבנייה בשני בניינים במקום ארבעה בניינים.
 2. הגדלת כמות יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.
 3. העברת שטחים לעירייה לצורך ביצוע כביש טבעת והגדלת השטח הירוק.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם א' : מגורים רח' המעפילים ורח' הגת. מתחם ב' : מגורים רח' ברקן. מתחם ג' : מגורים רח' ברקן ורח' חזית חמש.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ח/מק/29/א	מספר התוכנית	
11,560 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
16.06.2008	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מהתכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
		קואורדינטה X	מתחם א : 128,075
			מתחם ב : 127,800
			מתחם ג : 127,700
		קואורדינטה Y	מתחם א : 159,750
			מתחם ב : 159,825
			מתחם ג : 159,775

1.5.2 תאור מקום
 מתחם א' : בצפון – רח' גת, במזרח-רח' מעפילים
 מתחם ב' : בצפון - רח' ברקן, במערב-רח' ברקן
 מתחם ג' : בצפון – רח' ברקן, במערב-רח' חזית
 חמש

1.5.3 רשויות מקומיות
 בתכנית
 רשות מקומית
 חולון
 התייחסות לתחום
 חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה
 התכנית
 ישוב
 חולון.
 שכונה
 תל גיבורים
 רח' המעפילים, רח' הגת, רח' ברקן ורח' חזית
 חמש.
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6996	מוסדר	חלק מהגוש	141 144,145 162,163 174	186,187

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
 לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ח/מק/29	503,502,501

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
 לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23.04.58	596	תכנית זו כפופה לתכניות, למעט השינויים המוצגים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית ותגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ח-1
24.06.82	2829		שינוי	ח-1 / 4
25.07.86	3358		שינוי	ח-1 / 4 ד'
30.07.89	3683		שינוי	ח-1 / 8
13.10.94	4252		שינוי	ח-1 / 10 א'
17.05.98	4644		שינוי	ח-1 / 15
16.08.79	2559		שינוי	ח-144
17.03.83	2904		שינוי	ח- / 144 / ב'
23.04.01	4980		שינוי	ח / מק / 29

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות – לא רלוונטי
--

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק – לא רלוונטי
--

1.6.4 ערך על התכנית – לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		הלפרין יונה	18.02.2008		20		מחייב	הוראות התכנית
		הלפרין יונה	18.02.2008	1		1:1000	מחייב	תשריט
		הלפרין יונה	18.02.2008	1		1:250,1:500	מנחה, חלק מהנתונים מחייבים	נספח בניין
		הלפרין יונה	18.02.2008				מחייב	לוח הקצאות
		הלפרין יונה	10.01.2007	עמ' 15 להוראות			הבהרה	נספח זכויות מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
elijav@eliav.co.il	03-5465459		03-5441773	דיזנגוף 253 ת"א					אליאב בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
elijav@eliav.co.il	03-5465459		03-5441773	דיזנגוף 253 ת"א	510392202				אליאב בע"מ	

19/06/2008

עמוד 6 מתוך 20

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eliav@eliav.co.il	03-5465459	054-5214111	03-544173	רח' דיזנגוף 253 ת"א	510392202				אליאב בע"מ
	03-5465459		03-544173	רח' דיזנגוף 253 ת"א	510886674				לירמית בע"מ
	03-5465459		03-544173	רח' דיזנגוף 253 ת"א	511865578				חבי סוויסל
			5027481	רח' ויצמן 58 חולון					עיריית חולון
									מנהל מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yonah@gavrin.co.il	03-6486460	052-2453242	03-6486462	קהילת סומיה 43 תל אביב		24421	1002387-7	יונה הלפרין	אדריכלית.
victoroth@bezeqint.net	03-5588141	050-3933933	03-5588141	אשתאול 3 חולו		588	697838-2	ויקטור רוט	מודד
office@dnts.co.il	03-9522628	050-4992345	03-9523332	החומה 12 ראשון לציון		644	017029786	דן שלסינגר	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. לשפר את הבינוי והתכנון באיזור.
- ב. להגדיל את השטח הירוק ע"י תוספת שצ"פ.
- ג. שינוי מיקום של זיקת הנאה לציבור קיימת והרחבתה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה – העברת שטחי בניה ממגרש 501,502,503 ומחלקה 174 למגרשים 601,602 ע"פ סעיף 62א(א) 6.
- ב. שינוי בינוי במגרשים 501 ו 502 - ע"פ סעיף 62 א(א) 5
- ג. הגדלת מספר יחיד מ 189 ל- 202 יחיד - ע"פ סעיף 62 א(א) 8.
- ד. הרחבת דרכים – הרחבת רח' גת מ 9 מ' ל 11 מ', הרחבת דרך על חשבון חלק מחלקה 162 בקטע הצפוני ע"פ סעיף 62 א(א) 3
- ה. הגדלת שטחים לצרכי ציבור – שטח שצ"פ במגרש 401 – ע"פ סעיף 62א(א) 6.
- ו. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ז. קביעת שימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- ח. קביעת הוראות בנייה:
 - שינוי גובה הבניינים.
 - קביעת מספר יחיד בכל בניין.
 - קביעת מספר בניינים במגרש.
- ט. שינוי קווי בנין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				11.560	שטח התוכנית – דונם
		88	0	88	מגורים ומסחר – מספר יח"ד
		9,030.2	-835.1	9865.3	מגורים ומסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		24	0	24	מגורים ג' – מספר יח"ד
במצב מאושר היעוד מגורים		2,184	-66.4	2250.4	מגורים ג' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		90	13	77	מגורים ד' – מספר יח"ד
במצב מאושר היעוד מגורים ומגורים ד' ומגורים ד'1		8,179	901.5	7,277.5	מגורים ד' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	זיקת הטאה לציבור		
	602	.602,601	מגורים ד'
		603	מגורים ג'
		604	מגורים ומסחר כולל שפ"פ
		401,402,403	שטח ציבורי פתוח
		800,801	דרך מוצעת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'.		
שימושים	4.1.1	
מגורים ע"פ טבלת זכויות והוראות בנייה שבסעיף 5.		
הוראות	4.1.2	
ע"פ טבלה שבסעיף 5.		א.

מגורים ד'		4.2
שימושים	4.2.1	
מגורים ע"פ טבלת זכויות והוראות בנייה שבסעיף 5.		
הוראות	4.2.2	
מפלס הכניסה הקובעת	א.	תותר סטיה מתשריט הבינוי ב-50 ס"מ.
גובה קומת קרקע	ב.	גובה הקומה לא יפחת מ-3.20 מ' ולא יעלה על 5 מ' נטו. גובה דירות הגן יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

מגורים ומסחר.		4.3
שימושים	4.3.1	
מגורים ע"פ טבלת זכויות והוראות בנייה שבסעיף 5.		
הוראות	4.3.2	
ע"פ טבלה שבסעיף 5.		א.

שצ"פ		4.4
שימושים	4.4.1	
פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט, מעבר הולכי רגל.		
הוראות	4.4.2	
מעבר רכב	א.	במגרש 401 תותר גישת רכב למגרש 140 הסמוך.

דרך מוצעת		4.5
שימושים	4.5.1	
מעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח יב"ש	שטחי הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מרחבי (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
											שטח יב"ש	שטח יב"ש		שטח	עיקרי					
(3)	(3)	(3)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטח יב"ש	שטח	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מרחבי (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
(3)	(3)	(3)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטח יב"ש	שטח	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מרחבי (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
(3)	(3)	(3)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטח יב"ש	שטח	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מרחבי (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
(4)	(4)	(4)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטח יב"ש	שטח	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מרחבי (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
(4)	(4)	(4)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטח יב"ש	שטח	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מרחבי (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
(4)	(4)	(4)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטח יב"ש	שטח	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מרחבי (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
(3)	(3)	(3)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטח יב"ש	שטח	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מרחבי (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	

- (1) לכל יחיד בקומה העליונה ניתן לבנות חדר על הגג בשטח של 25 מ"ר או ע"פ תביע בתוקף בעת מתן היתר הבניה. השטח המיועד למדרגות יכלל בשטחי השירות.
- (2) החדר על הגג אינו נכלל במנין הקומות.
- (3) עפ"י תכנית ח/1 על תיקוניה.
- (4) כמסומן בתרשים בקני"מ 1:500 ומוחזה חלק מנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 רישום השטחים הציבוריים

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמוגדרים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, למעט דרכים אשר תופקנה כחוק. מקרקעין אשר אינם בבעלות המנהל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה, וירשמו על שם העירייה.

6.2 תנועה וחניה

- 6.2.1 נספח התנועה יהיה מנחה בנוגע להסדי תנועה וחניה, למעט לעניין הגישות למגרשים שלגביהן יהיה מחייב.
- 6.2.2 תקן החניה יהיה 1:1
- 6.2.3 מספר מקומות החניה במגרש בהתאם למצוין בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי.

6.3 הוראות מיוחדות

- 6.3.1 תשתיות ופיתוח הנדסי – כל התשתיות יהיו תת קרקעיות, קווי החשמל יהיו על פי הנחיות חברת החשמל לישראל.
- 6.3.2 סילוק אשפה – בהתאם להוראות מנהל הפרוייקטים הסביבתיים של עיריית חולון.
- 6.3.3 מים ותברואה – בהתאם לאישור מחלקת המים, תברואה ואיכות הסביבה של עיריית חולון ובהתאם לדרישות מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- 6.3.4 חומרי גמר – הבינויים וחופו בחומרי גמר קשיחים בשילוב אלמנטים מטוייחים, מסתורי הכביסה יהיו מאלמנטים טרומיים או ממתכת, שינויים יותרו באישור מהנדס העיר.

6.4 תנאים למתן היתר ותעודת גמר

- 6.4.1 איחוד וחלוקה – הועדה המקומית תאשר תכנית איחוד וחלוקה מחדש של שטח התכנית למגרשים, ע"פ טבלת השטחים והיעודים שבתשריט, והיא תרשם בלשכת רישום מקרקעין ע"פ סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.5 נספח בינוי

נספח הבינוי יהיה מנחה, פרט לקווי הבניין, מספר הקומות בכל מבנה ומספר יח"ד שלגביהן יהיה מחייב.

6.6 טבלת הקצאה-מצב מוצע

מס' חלקות/מגרשים	יעוד	שטח בדונם	ירשם על שם
604	מגורים ומסחר כולל שפ"פ	3.59	אליאב, לירמית, סוויסל
603	מגורים ג'	2.00	אליאב, לירמית, סוויסל
601	מגורים ד'	2.65	אליאב, לירמית, סוויסל
602	מגורים ד'	2.00	אליאב, לירמית, סוויסל
סה"כ		10.24	
* שטחים ציבוריים			
800	דרך	0.11	רשות מקומית
801	דרך	0.01	רשות מקומית
401	שצ"פ	0.36	מדינה
402	שצ"פ	0.78	מדינה
403	שצ"פ	0.06	מדינה
סה"כ		1.32	
סה"כ כולל		11.56	

* ראה סעיף 6.1 – רישום שטחים ציבוריים.

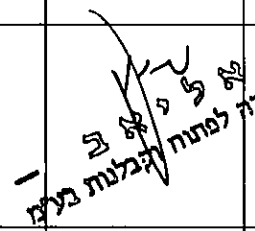


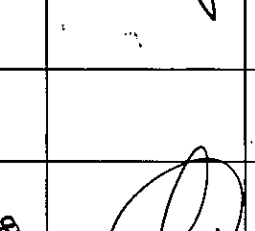
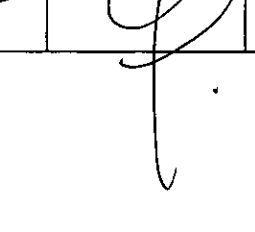
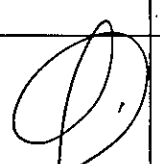
6.7 טבלת הקצאה-מצב מאושר

מס' חלקות/מגרשים	יעוד	שטח בדונם	רשום על שם
604	מגורים ומסחר כולל שפ"פ	3.59	אליאב, לירמית, סוויסל
503	מגורים	2.00	אליאב, לירמית, סוויסל
501	מגורים ד'1	2.39	אליאב, לירמית, סוויסל
502	מגורים	2.54	אליאב, לירמית, סוויסל
סה"כ		10.53	
187 חלק	דרך	0.02	מדינה
186 חלק	שצ"פ	1.01	מדינה
סה"כ		1.03	
סה"כ כולל		11.56	

7.1 מימוש התכנית

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית כחוק

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22/06/08		510392202 חברה לפתוח וקבלות בע"מ		אליאב בע"מ	מגיש התכנית
22/06/08		חברה לפתוח וקבלות בע"מ		אליאב בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
22/06/08		510392202 חברה לפתוח וקבלות בע"מ		אליאב בע"מ	בעלי עניין בקרע
22/06/08		510886674 חברה לפתוח וקבלות בע"מ		לירמית בע"מ	
22/06/08		511865578 חברה לפתוח וקבלות בע"מ		סוויסל בע"מ	
				עיריית חולון	
				מנהל מקרקעי ישראל	
19.6.08			1002387-7	אדריכלית הלפרין יונה	עורך התכנית

נספח: טבלת זכויות בניה מצב מאושר

מס' קומות (2)	מס' יחיד	שטח שרות		שטח עיקרי למסחר	שטח עיקרי למגורים	שטח מגרש בדונם	מס' חלקה/מגרש	מתחם	יעוד
		מתחת לקרקע	מעל לקרקע (4)						
ק. מסחר + מפולשת + 11 קי	88	הערה (3)	40% משטח עיקרי	- 40% 571.4 מ"ר הערה (5)	+ 218.596 1152 מ"ר	3.591	174	ג	מסחרי ומגורים
+ ח. על הגג קרקע + 6 קי	24	הערה (3)	40% משטח עיקרי	- 40% 970 מ"ר הערה (5)	- 13296 1114 מ"ר	2.397	501	א	מגורים 1/ד
קרקע + 6 קי + ח. על הגג	53	הערה (3)	40% משטח עיקרי	—	+ 13296 1877.3 מ"ר	2.538	502	א	מגורים
קרקע + 6 קי + ח. על הגג	24				- 13296 383 מ"ר				
189				865	18527.4	סה"כ			
				19392.8					

הערות לטבלה:

- (1) באזור מסחרי ומגורים (חלקה 174) מוצו כל ההקלות האפשריות (18.5%).
- (2) ניתן להוסיף לכל יחיד בקומה העליונה חדר על הגג בשטח שלא יעלה על כ- 25 מ"ר ליחיד, כחלק משטחי הבנייה העיקריים לפי תיקון ד' לתכנית מתאר ח/1.
- (3) שטח שרות מתחת לקרקע לפי תכנית מתאר חולון למרתפים.
- (4) בהתאם להחלטת ועדה מיום 12 ספטמבר, 2000.
- (5) המרת שטחי מסחר למגורים.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
v		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
v		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
v		• שמירת מקומות קדושים		
v		• בתי קברות		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	v	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	
	v	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	v	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
v		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? 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?		
v		האם נבוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
v				

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

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יונה הלפרין (שם), מספר זהות 10023877, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ח/מק/29/א ששמה מתחם א' – מגורים רח' המעפילים רח' הגת, מתחם ב' – מגורים רח' ברקן, מתחם ג' – רח' ברקן ורח' חזית חמש (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 24421.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

- | | | | |
|--|---------------|-------------------|-------|
| | א. שלסינגר דן | מודד מתחם א' | מדידה |
| | ב. ויקטור רוט | מודד מתחמים ב' ג' | מדידה |
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

19.6.08
תאריך

19/06/2008

עמוד 18 מתוך 20

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ח/מק/29/א מתחם א'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית מס' ח/מק/29/א נבדקה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



644
מספר רשיון

שלסינגר דן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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



644
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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



644
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ח/מק/29/א מתחמים ב', ג'.

(בעת המדידה המקורית)

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

מספר רשיון
588
חתימה

588
מספר רשיון

ויקטור רוט
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

מספר רשיון
588
חתימה

588
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

מספר רשיון
588
חתימה

588
מספר רשיון

שם המודד המוסמך