

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1.21.09

תכנית מוקדמת מס' _____

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח/מק/400 ה'

שם תוכנית: "ספארק המים"

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: חולון
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון</p> <p>ת.כ.ק/400 ה'</p> <p>אישור תכנית מס' _____ לפי סעיף 108' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>י"ר טועדה</p> <p>מזכיר הוועדה</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נועדה לשנות את צורת המגרש של פארק המים העירוני בפארק פרס במגמה לשפר את אופי ניצולו, צורת הבינוי, פרישת השטחים הפתוחים ומערך מגרשי המשחק, כל זאת על ידי שינוי גבולות שלושה תאי שטח סמוכים בבעלות עירונית ללא שינוי בגודל השטח הכולל של כל אחד מיעודי הקרקע. שינוי זה הוא בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"ספארק המיס"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ח/מק/400ה'	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
158.004 דונם	שלב	1.3 מהדורות
• מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	
1	תאריך עדכון המהדורה	
19.01.09	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• תוכנית מתאר מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• כן	לפי סעיף בחוק	
• ועדה מקומית	היתרים או הרשאות	
62 א(א) (1).	סוג איחוד וחלוקה	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.		
• לא		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון**

קואורדינטה X 180500
קואורדינטה Y 656800

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח-רחוב שדרות ירושלים
מצפון- רחוב מפרץ שלמה
ממערב- רחוב שדרות משה שרת
מדרום- דרך לאשדוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**רשות מקומית חולון**

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**יישוב****חולון****שכונה**

קרית שרת / פארק פרס

רחוב

רחוב מפרץ שלמה ורחוב שדרות משה שרת.

מספר בית

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6763	מוסדר	חלק מהגוש		5
6736	מוסדר	חלק מהגוש	31-33, 37-39 20-22, 49-56 70-80	19, 30, 36, 48, 57 58, 68, 69, 81, 90, 99-101, 103, 123,
6755	מוסדר	חלק מהגוש		286
6764	מוסדר	חלק מהגוש		1
7342	מוסדר	חלק מהגוש		107

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
ח/מק/400ד'	.968, 2565, 2966

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23.04.1958	596	על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות להתכנית זו והוראות התכנית הראשית יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	ח-1
30.07.1989	3683		שינוי	ח-1 תיקון 8
17.05.1998	4644		שינוי	ח-1 תיקון 15
13.07.1988	3571		שינוי	ח-400
05.09.2000	4915		שינוי	ח-400א'
20.05.1998	4582		שינוי	ח-מק/400ב'
25.12.2003	5258		שינוי	ח-מק/400ג'
29.08.2006	5594		שינוי	ח-מק/400ד'
14.04.1976	2213		שינוי	ח-146א'
26.06.2008	5824		שינוי	ח/1/23
14.04.2005	5397		כפיפות	תמא/38
30.07.2007			כפיפות	תמא/1/38א
19.06.2003			כפיפות	תמא/34
16.08.2007	5704		כפיפות	תמא/34/ב'4
15.10.1998	4687		כפיפות	תמא/23א'
25.05.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/2/4

להלן "התוכנית הראשית".

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי אריה קוץ	19.01.09	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי אריה קוץ	19.01.09	1	ל"ר	1:1250 1:5000	מחייב	תשריט התוכנית

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 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רשות מקומית חולון		ויצמן 58, חולון	03-5027481				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רשות מקומית חולון		ויצמן 58, חולון	03-5027481				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
עורך ראשי	אדריכל	אריה קוץ	051696839	ניר-קוץ אדיכלים		רח' נחלת יצחק 28 ת"א	03-6090827		03-6957704	nirkoliz@zahav.net.il	
מודד	דן שלטינגר		644	שלטינגר מדידות ומערכות מידע		רח' החומה 12 א.ת.ח. ראשלי"צ	03-9523332		03-9522628	gr_sch@netvisi.on.net.il	

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי פריסת שלושה מגרשים סמוכים בבעלות עירונית ללא שינוי בגודל השטח הכולל של יעודי הקרקע, על מנת לשפר את צורת המגרשים ואופי ניצולם, בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א' (א') (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי פריסת המגרשים ללא שינוי בגודל, באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62 א' (א') (1) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 158.004

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התכנית אינה מתיחסת לזכויות הבניה ואינה משנה אותן.			לי"ר		דונם	שטח ציבור פתוח
			לי"ר		דונם	שטח פרטי פתוח

לוח הקצאות**מצב קיים**

שטח בדונם	יעוד	בעלות	מגרש
12.679	שצ"פ	עיריית חולון	2565
97.067	שצ"פ	עיריית חולון	2966
48.258	שפ"פ	עיריית חולון	968
158.004	סה"כ		

מצב מוצע

שטח בדונם	יעוד	בעלות	מגרש
7.916	שצ"פ	עיריית חולון	3565
101.830	שצ"פ	עיריית חולון	3966
48.258	שפ"פ	עיריית חולון	968
158.004	סה"כ		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים תח"ר (סעיף 6.4)
שצ"פ	3565, 3966	3565, 3966
שפ"פ	1968	1968

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: שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
א.	ללא שינוי מהתכנית המאושרת.
4.1.2	הוראות
א.	ללא שינוי מהתכנית המאושרת.

4.2	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	ללא שינוי מהתכנית המאושרת.
4.2.2	הוראות
א.	ללא שינוי מהתכנית המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע **

**** - זכויות הבניה ללא שינוי מהתכנית המאושרת**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לתחתית						מעל לתחתית	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ			
אזורי									43.61	22,352	10,000	1,392	10,960	1968	שפ"פ
על פי תכנית בנינו שתאושר ע"י הוועדה המקומית.															


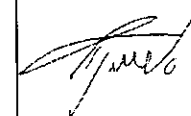
6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה
תאי השטח הקיימים יאוחדו ויחולקו בהסכמת בעלים ליצירת תאי השטח החדשים על פי התשריט.
6.2 תנאי להוצאת היתר
6.2.1 תנאי להוצאת היתר הינו הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
6.2.2 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.3 תשתיות תת קרקעיות
התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.
6.4 הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון
1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
2. הגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק – התכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה הנובעות מהמגנליה, על פי הוראות תמ"א 2/4. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים, חדרי מעליות/שרות, מעקות בטיחות, אנטנות, עמודי תאורה, עגרונים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו, ואין לחרוג ממנו.
3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים – מר"מ 2, על פי הוראות תמ"א 2/4. תותר הקמת והפעלת תכליות התואמות את המותר בהוראות והגבלות הבניה ושימושי הקרקע בגין רעש מטוסים על פי הוראות תמ"א 2/4, בלבד.
4. היתרי הבניה בכל תחום התכנית יהיו לשימושים המותרים על פי תמ"א 2/4 בלבד והמיגון האקוסטי יהי בהתאם לנספח א-2 בתמ"א 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".
5. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ללא שינוי מהתכנית המאושרת.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
					מגיש התוכנית
27.1.09	אדר' מימי פלג מהנדסת העיר	הועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון.			יוזם בפועל (אם רלבנטי)
27.1.09		עיריית חולון			בעלי עניין בקרקע
19.01.09		ניר-קוץ אדריכלים	051696839	אריה קוץ	עורך התכנית

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		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⁾ מספרי 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? ⁽³⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
√		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	√	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:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		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 (5)
√		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

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

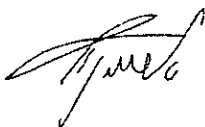
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אריה קוץ, מספר זהות 051696839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ח/מק/400 ה' ששמה "ספארק המים" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 28353.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. ל"ר.
 - ב. ל"ר.
 - ג. ל"ר.
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.



19.01.09

חתימת המצהיר

תאריך

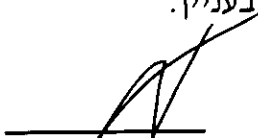
הצהרת המודד

מספר התוכנית: ח/מק/400 ה'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 18/01/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דן שלסינגר-מודד מוסמך
 רשיון מס' 644
 שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ
 רח' החומה 12, ראשון לציון
 טל' 9323332-03 פקס 03-9522628
 מספר רשיון


 חתימה

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.

חתימה

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.

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 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.

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

עיריית חולון
אגף אדריכלות
וחכנון עיר

21-01-2009

התקבל

לטיפול