חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח/564

שם תוכנית: רח' ארבע ארצות 3

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

אישורים

מתן תוקף

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית 564/ח

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות) לפי סע"ף 108 (ג) לחוק

תאריך ..... ישיבה מס' ..... המלצה .....

" ..... " ..... " .....

" ..... " ..... " .....

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 01.08.2011 ישיבה מס' 1087

" ..... " .....

מזכיר הועדה — יו"ר הועדה

תאריך: 24.10.2011

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965
אישור הכנית מס' 564/ח
התכנית מאושרת
מכח סעיף 108 לחוק
גיל ירון
יו"ר הועדה המחוזית

2.11.2011

דברי הסבר לתוכנית

בשכונת ג'סי כהן קיימים מרכזים מסחריים ברח' ג'סי כהן ורח' התנאים, ולנוכח שינויים בהרגלי הקניה של הציבור בעשורים האחרונים, אין עוד צורך והצדקה לייעוד שטח קטן (כ-700 מ"ר) ליחידה מסחרית נוספת בשכונה.

ייחודו של המגרש, הגובל בשטח ציבורי פתוח מדרום ובמגרש למבני ציבור ממזרח, מעניק הזדמנות חד פעמית לבניית בניין מגורים ברמה גבוהה אשר ישדרג את הרחוב כולו וימשוך אחריו פרוייקטים נוספים, הנחוצים כל כך בחלק זה של חולון.

מדובר בתכנית החלה על שטח של כ-0.7 דונם לאורך רחוב ארבע ארצות בחולון, המגרש מסווג עפ"י תכנית מאושרת כיחידה מסחרית. התכנית מציעה שינוי ייעוד המגרש מיחידה מסחרית לאזור מגורים ב' וקביעת זכויות בניה להקמת מבנה מגורים צמוד קרקע הכולל 10 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רח' אהבע ארצות 3

מספר התוכנית ח/564

1.2 שטח התוכנית		0.710 דונם
1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 13.9.2011

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק ל.ר.

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי • לא

מאושרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
	קואורדינטה X	178100
	קואורדינטה Y	656875

1.5.2 תיאור מקום	רח' אהבע ארצות 3, חולון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חולון

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב-יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חולון
	שכונה	ג'סי כהן
	רחוב	ארבע ארצות
	מספר בית	3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6759	מוסדר	חלק מהגוש	182	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

מאושרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ח/1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/1, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	596	23.4.1958
ח/1/2	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/1/2, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1252	6.1.1966
תרש"צ 3/40/01	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תרש"צ 3/40/01. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תרש"צ 3/40/01.		1.2.1967
ח/418	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/418, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4190	6.2.1994
ח/15/1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/15/1, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4644	17.5.1998
ח/23/1	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/23/1. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ח/23/1.	5824	26.6.2008
תמ"א 2/4	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א 2/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א 2/4.	4525	25.5.1997
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א 4/ב/34. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א 4/ב/34.	5704	16.8.2007
תמ"א 35	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א 35. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א 35.	5474	27.12.2005
תמ"מ 5	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ 5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"מ 5.	6077	15.4.2010

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		15		1.3.2011	אדריכל יהודה מיבלום		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	27.12.2010	אדריכל יהודה מיבלום		
נספח בינוי	מנחה – למעט עניין קווי בנין ומספר קומות.	1:250		1	27.12.2010	אדריכל יהודה מיבלום		
נספח תנועה	מנחה	1:250		1	19.12.10	אינג' זהבה שפיגלר		

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
מגיש התוכנית	אהרון נשיא	46328837				רח' מרטין בובר 9 חולון		052-6779809	077-9630918		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים		קרן קיימת לישראל				רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 91072	02-670-7411			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך	אדריכל.	יהודה מיבלום	005309521	20117	.		רוממה 32, תל-אביב	03-6470539	0505346100	03-6486471	Shirim3@zahav.net.il
עורכת נספח תנועה	מהנדסת יועצת - תנועה	זהבה שפיגלר	068314160	33664			ת.ד. 1060 יבנה	08-9322173	052-3330386	08-9322173	nilyy@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	מיכאל שומרוני	08364176	.444			ביאליק 121 חולון	03-6517539	052-8382018		mdddsom@bezeqint.net

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

התחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן וזאת ע"י שינוי ייעוד מאזור למסחר לאזור מגורים ב' וקביעת זכויות והוראות בניה לצורך הקמת בניין בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי ייעוד מיחידה מסחרית לאזור מגורים ב'.
ב. קביעת זכויות בניה:
  א. 940 מ"ר שטח עיקרי. שטחי שרות על קרקעיים: עד 40 מ"ר ליח"ד.
  ב. מס' יח"ד לא יעלה על 10 יח"ד.
  ג. גובה בניין: 4 קומות – קומת קרקע, 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.
  ד. יתוספו 120 שטחים עיקריים למרפסות בלבד (עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור) ובלבד שהתכסית לא תעלה על 50% משטח המגרש כולל מרפסות
  ה. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין.
  ו. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.710

סוג נתון כמותי	עהד	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	-	+940	940		
	מס' יח"ד	-	+10	10		
מסחר	מ"ר	500	-500	0		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

מאושרת

3. טבלאות יעודי קרקע,תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים
			מגבלות בניה - נתב"ג – רעש
מגורים ב	001		001

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
יחידה מסחרית	710	100	⇦	מגורים ב'	710	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב		
4.1.1	שימושים		
א.	**קומות מרתפים:** חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים וכל שימוש נוסף לפי תכנית ח/15/1 – מרתפים.		
ב.	**קומת קרקע:** - מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין. - ניתן להקים עד שתי דירות גן בקומת הקרקע.		
ג.	**קומות מגורים:** דירות למגורים בלבד.		
ד.	**גגות:** - ח' מכונות מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים. - ניתן להקים עד שתי דירות גג.		
4.1.2	הוראות		
א.	**הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:**	1.	**תכסית:** - התכסית המרבית המותרת במגרש הינה 50% משטח המגרש כולל מרפסות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. - תכסית תת קרקעית מרבית תהיה עד 85% משטח המגרש. - תכסית קומת גג מרבית תהיה עד 85% משטח קומה מתחתיה.
		2.	**דירות גן:** - ניתן להקים עד שתי דירות גן בשטח כולל מרבי עד 60% משטח קומה טיפוסית. - ניתן להצמיד חלק מחצר הבניין לדירת הגן, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
		3.	**דירות גג:** - ניתן להקים עד שתי דירות גג בתכסית מרבית עד 85% משטח קומה מתחתיה. - קווי בניין לקומת גג יהיו: בנסיגה ממישור החזית הפונה לרח' ארבע ארצות – 2.0 מ' בנסיגה ממישור החזית הפונה לשצ"פ מדרום ולבניין המגורים מצפון – 1.4 מ'. - לא תותר בניית קומה טכנית נוספת נרספת מעל קומת הגג החלקית.
		4.	**עיצוב אדריכלי:** - חזיתות הבניין: חומר עיקרי - אבן טבעית. ניתן לשלב טיח מסוג עמיד, בתנאי שהחיפוי העיקרי יהיה אבן. - מעקות המרפסות: כל המעקות יהיו עשויים מתכת ו/או זכוכית. - מסתורי הכביסה: יתוכננו באופן אינטגרלי במעטפת הבניין ובהמשך למישורי החזית העיקריים. המסתורים יהיו עשויים מחומר מתכתי בעל חזות נאה אשר ישתלב ארכיטקטונית בעיצוב הבניין. לא יותרו אלמנטים אנכיים (לגובה). - פרגולות: במידה ותוגש בקשה לפרגולות בקומת הגג (בהתאם להוראות תכנית אחרת) תהיינה הפרגולות עפ"י פרט אחיד מחומר קל אך עמיד (מתכת, עץ מוגן ועמיד בתנאי חוץ וכיו"ב), באישור אדריכל הרישוי. פרט הפרגולה הראשון שיאושר יחייב את היתר. לא תותרנה פרגולות במרפסות שאינן מרפסות גג.
		5.	**קווי בניין:** - קו בניין קדמי – 5.0 מ'. - קו בניין צדדי צפוני (לחלקה 179) – 3.0 מ'. - קו בניין צדדי דרומי (לחלקה 313) – 3.0 מ'. - קו בניין אחורי (לחלקה 200) – 3.0 מ'.

מאושרת

		.6	השטחים לרווחת כל דיירי הבניין ירשמו כשטחים משותפים.
		.7	סך השטחים המגוננים המשותפים לא יפחת מ-20% משטח המגרש.
		.8	מתקני המיזוג לדירות ומתקני האוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים מחד ומונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך.
		.9	המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.0 מ' נטו בשטחים מגוננים.
ב.	חניה:	.1	כל חניות הדיירים תהיינה תת קרקעיות.
		.2	מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא יפחת מהמוצע בתכנית.
		.3	תותר הקמת חניות כפולות זו אחר זו, ובלבד שהן תרשמנה ותוצמדנה לדירה אחת ובלבד שלכל יחידת דיור תהיה לפחות חניה אחת שאינה כפולה.
		.4	חניות עיליות יותרו לצורך חניית רכב תפעולי בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בנית במ"ר: מעל מפלס הכניסה הקובעת – עיקרי	מעל מפלס הכניסה הקובעת – שרות	מתחת הכניסה הקובעת – עיקרי	מתחת הכניסה הקובעת – שרות	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בנית כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה	מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר): קדמי	צידי-ימני (דרומי – לשצ"פ)	צידי-שמאלי (צפוני)	אחורי
מגורים ב'	001	710	+ 940 120 (3)	400 (1)	-	1208 (2)	2548	189%	10		50%	14.16 מ' (4)	4	2 (2)	5	3	3	3

(1) שטח שרות למגורים מעל הכניסה הקובעת יהיה 40 מ"ר בממוצע ליח"ד.

(2) ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף, מלאה או חלקית, באם תדרש לצורך עמידה בתקן החניה.

(3) שטח מרפסת עד 12 מ"ר ליח"ד. 10 יח"ד x 12 מ"ר = 120 מ"ר.

(4) 14.16 – הנקודה הגבוהה ביותר של מתקן/מבנה טכני מדוד מרצפת דירת הגג, לפי תכנית ח/23/1.

6. הוראות נוספות

6.1	**תנאים למתן היתר בניה**
6.1.1	הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו לאישור מהנדס העיר.
6.1.2	הכנת נספח אקוסטי בהתאם למפורט בנספח א-2 לתמ"א/2/4 – תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, שיצורף לבקשה להיתר הבניה, ויהווה תנאי למתן ההיתר.
6.1.3	אישור היחידה הסביבתית בעיריית חולון לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
6.1.4	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב אל מרתף החניה בחלקה 200, המתואר בתשריט התכנית. רוחב זיקת ההנאה יהיה בהתאם לאישור מחלקת התנועה.

6.2	**הוראות בינוי**
6.2.1	מספר יחידות הדיור לא יעלה על 10 ושטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר כולל ממ"ד.
6.2.2	נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט מספר קומות וקווי בנין, שהינם מחייבים.
6.2.3	בתכנון המוצע, יש לאפשר חיבור עתידי במפלס מרתפי החניה בין החלקות 182 ו-200, ובהתאם יוסדר הרמזור.

6.3	**תנועה וחניה**
6.3.1	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה, אך לא פחות ממספר מקומות החניה המוצעים בתכנית כמפורט בנספח התנועה.
6.3.2	החניה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.
6.3.3	נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.
6.3.4	במידה ותתוכנן רמפה חד נתיבית הכוללת תנועה דו סיטרית, תחול חובת התקנת רמזור לבקרת התנועה ברמפה.

6.4	**הנחיות סביבתיות**
6.4.1	**<u>משמרת מים</u>:** 1. יוותרו 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לקליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש. 3. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם,ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים, ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון : חצץ, חלוקים וכדומה. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב. 6. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

.6.4.2	**פיתוח ותשתיות:** 1. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ובאישור הועדה המקומית. 2. מעבר תשתיות: יותר מעבר תשתית ביוב, ניקוז ותיעול בשטח תא השטח, בין גבול תא השטח וקו הבניין, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. 3. תשתית קיימת: תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת מים לשתיה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתיה כגון: כיבוי אש, גינון וכד'.

6.5	**הגבלות בניה בגין תמא/2/4**
.6.5.1	על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמא/2/4, תוכנית מתאר ארצית תלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
.6.5.2	התכנית נמצאת בתחום מר"מ 1. היתרי בניה/הקלות/שימושים חורגים יינתנו בהתאם להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 לתמ"א ובתנאי צרופו של הנספח כתנאי להיתר הבניה.

6.6	**הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**
.6.6.1	מבנה/גדר/מדרגות המסומנים בסימון הריסה הינו מבנה/גדר/מדרגות המיועדים להריסה. המבנה/גדר/מדרגות יהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.7	**היטל השבחה**
.6.7.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אהרון נשיא	חתימה:	תאריך: 5.10.11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: יהודה מיבלום	חתימה:	תאריך: 4.10.2011
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: אהרון נשיא	חתימה:	תאריך: 5.10.11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: אהרון נשיא	חתימה:	תאריך: 5.10.11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קרן קיימת לישראל		מספר תאגיד:

מאושרת

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יהודה מיבלום, מספר זהות 5309521,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ח/564 ששמה "ארבע ארצות 3 חולון" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 20117.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
אינג' זהבה שפיגלר	תנועה וחניה	נספח תנועה וחניה

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.

4.10.2011

חתימת המצהיר, תאריך

מאושר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתומה מטה זהבה שפיגלר, מספר זהות 068314160,

מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ח/564 ששמה "ארבע ארצות 3 חולון" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחית לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם לשכת הבוחנים מס' 33664 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא

   <u>או לחילופין (מחק את המיותר):</u>

   אני מומחה בתחום ——— שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני ערכתי את נספח התנועה והחניה בתוכנית.
4. אני בעלת המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראית לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

זהבה שפיגלר
הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

חתימת המצהיר

6/10/2011
תאריך

מאושרת

הצהרת המודד

<u>הערה</u>: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ח/564

<u>רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר</u>:

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 21/8/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ופרסום המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	מספר רשיון	חתימה
מ. מאיר שומרוני	444	מ. מאיר

מ. מאיר שומרוני מודד מוסמך מס' רשיון 444 רחוב ביאליק 121 תל אביב פקס. 03-6517539 טל. 03-5030219

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 5/10/2011 בהתאם להוראות הוראת הדיווח ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	חתימה
מ. מאיר שומרוני	444	מ. מאיר

מ. מאיר שומרוני מודד מוסמך מס' רשיון 444 רחוב ביאליק 121 תל אביב פקס. 03-6517539 טל. 03-5030219

מאושרת

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: יהודה מיכלס **תאריך:** 4.10.2011 **חתימה:**

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: נספח בינוי, נספח תנועה וחניה.		
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 (בוטל בתשריט!)		√
	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 וחותמת[2].	√	
	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		√
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר 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) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

מאושרת

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?[3]		√
		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?		√
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		√
טפסים נוספים[4]	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	
חומרי חפירה ומילוי[5]		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		√
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן[6]		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	√	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		√
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		√
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		√
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	ל"ר	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	ל"ר	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	ל"ר	
שמירה על עצים בוגרים[7]		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	ל"ר	

[3] עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג- 2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
[4] מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "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.
[7] עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

מאושרת

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: יהודה מיבלה תאריך: 4.10.2011 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

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	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

מאושרת