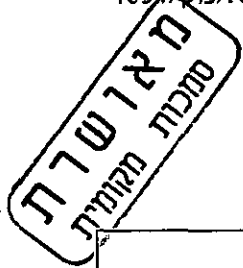


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/4034

שם תוכנית: בית צ'ק פוינט, רח' הסוללים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>שם התכנית: תכנית מס' תא/מק/4034 "בית צ'ק פוינט - רח' הסוללים"</p> <p>אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</p> <p>תאריך 19.12.2012 פרוטוקול 12-0032-ב' החלטה 02</p> <p>_____ " _____ " _____ "</p> <p>_____ " _____ " _____ "</p> <p>_____ " _____ " _____ "</p>		
<p>מנהל האגף</p> <p>מהנדס העיר</p> <p>מ"מ ועדה/יו"ר ועדת המשנה</p> <p>קרון ספיר</p> <p>תאריך: _____</p> <p>מ"מ וסגן ראש</p>	<p>א.י.</p>	

עו"ד
העירייה

17.2.13

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית, ע"פ הוראות 8.6.3 בתכנית מס' תא/3255 ב' להתחדשות אזור התעסוקה בצרון. מטרתה הינה פירוט הרעיון התכנוני המוצג בתכנית תא/3255 ב', לרבות תוספת זכויות הבניה למתחם צ'קפויינט כפי שהוגדרו בתכנית התקפה, ובנוסף קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום. המתחם המתוכנן כולל הוספת אנף חדש לבנין הקיים. האנף החדש מתוכנן לאורך רחוב שדרות ההשכלה והינו ביעוד תעסוקה, לרחוב הסוללים מתוכננת תוספת לבנין הכוללת שימוש של מסחר בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית צ'קפוינט, רח' הסוללים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תא/מק/4034	מספר התוכנית	
6.577 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
26/11/2012	תאריך עדכון המהדורה	
• תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62 א(א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק	
• 62 א(א) סעיף קטן 5		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב
- 180875 קואורדינטה X
664125 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מצפון – רחוב תובל
ממערב - רחוב הסוללים
מדרום - רחוב קפלן המנצח
ממזרח – רחוב שדרות ההשכלה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב יפו
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אביב
- שבונה מתחם ביצרון
רחוב הסוללים
מספר בית 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	• מוסדר	• חלק מהגוש	69	109

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/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
08/02/2010	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3255/ב ממשיכות לחול.	• שינוי	תא/3255/ב
20/12/2001	5040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1043/א ממשיכות לחול.	• שינוי	תא/1043/א
05/08/1954	364	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/2/4. הוראות תכנית תמ"א/2/4 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/2/4
18/03/2003	5167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.	• כפיפות	תא/ע/1
23/04/2002	5068	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/3262 ממשיכות לחול.	• שינוי	תא/מק/3262
22/02/1951	143	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קיי (א) ממשיכות לחול.	• שינוי	תכנית קיי

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	אריה קוץ	10-05-2012	לי"ר	15	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	אריה קוץ	10-05-2012	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	אריה קוץ	10-05-2012	1	לי"ר	1:250	• מנחה	נספח בינוי

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	חורחה שטיינפלד	15502487	לי"ר	ציקפוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ	520042821	הסוללים 5, תל אביב 67897	03-7534555				
לי"ר	לימור טלי פיין	028776680	לי"ר	ציקפוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ	520042821	הסוללים 5, תל אביב 67897	03-7534555				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ציקפוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ	520042821	הסוללים 5, תל אביב 67897	03-7534555	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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	לי"ר	לי"ר	עיריית תל אביב יפו						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	051696839	28353	ניר-קוץ אדיכלים		רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב	03-6090827		03-6957704	nirlotz@zahav.net.il
מודד	משה פוגל	052030830	577	לי"ר	לי"ר	הרב עמיאל 6, בני ברק 51581	03-6199543		03-5796689	fogelm@isdnet.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	ל"ר	הגדרת מונח	ל"ר
------	-----	------------	-----

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 1. תכנון מפורט של מתחם צ'קפוינט גוש 7094 חלקה 69 וחלק מחלקה 109 לשם מימוש זכויות הבניה ע"פ המפורט בתכנית המאושרת לאיזור התעסוקה במתחם ביצרון תא/3255/ב, וזאת ע"י:
 - הקמת אגף חדש (לאורך רחוב שדרות ההשכלה) לבנין קיים ביעוד תעסוקה, הוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע בתוספת הבניה לרחוב הסוללים, והגדרת שטחים פתוחים לציבור.
 - 2. שינוי בקו בנין צפוני כמפורט בתשריט.
 - 3. קביעת הוראות בינוי למתחם הכוללות תוספת גובה לבניה, מיקום זיקות ההנאה לטובת מעבר הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת הוראות בינוי בכפוף להוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ונספח הבינוי ע"פ סעיף 62 א (א) 5.
- ב. קביעת מיקום תוספת אגף חדש לרחוב ההשכלה ותוספת לבנין קיים ברחוב הסוללים.
- ג. קביעת מיקום זיקות ההנאה לטובת מעבר הציבור.
- ד. שינוי בקו בניין צפוני לרחוב תובל, קו הבניין בקומת קרקע ובשתי קומות המשרדים הראשונות יהיה 4 מ', מקומה שלישית ומעלה ישתנה קו הבניין ויהיה קו אפס.
- ה. שינוי קו בניין בפנינת הרחובות תובל והסוללים כמפורט בתשריט, בהתאם לקונטור הבניין הקיים על המגרש בהיתר.
- ו. קביעת חלקה להשלמה!

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.577
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		20,677	----	*20,677	מ"ר	תעסוקה

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				690	תעסוקה
				100	דרך מאושרת
				200	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				790	תעסוקה (חלקה להשלמה)

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 מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
73.52%	4836	תעסוקה		73.52%	4836	אזור תעסוקה
5.43%	357	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (התאמה למבא"ת)		5.43%	357	מגרש מיוחד
21.05%	1384	דרך מאושרת		21.05%	1384	דרך מאושרת
100.00%	6,577	סה"כ		100.00%	6,577	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	<p>כמפורט בתכנית 3255 ב' :</p> <p>1. השימושים לפי תוכנית 1043א' 2. מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע כחלק מ"חזית מסחרית" לרחוב הסוללים כמסומן בתשריט. 3. השימושים בקומות: משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים לרווחת העובדים.</p>
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	<p>כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>זכויות בניה:</p>
ב.	<p>קוי בנין:</p> <p>1. יהיו כמסומן בתשריט ועפ"י הוראות התוכנית הראשית. 2. קו בנין קידמי צפוני לרחוב תובל בקומת קרקע ובשתי קומות המשרדים הראשונות יהיה 4 מ', מקומה 3 ומעלה ישתנה קו הבנין ויהיה קו אפס. 3. קו בנין קדמי מזרחי לשד' ההשכלה בקומת קרקע יהיה 4 מ', מקומה ראשונה ומעלה ישתנה קו הבנין ויהיה קו אפס. 4. קוי הבנין למרתפים עד לגבולות התוכנית.</p>
ג.	<p>גובה מבנים:</p> <p>גובה המבנים המקסימלי יהיה בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב' :</p> <p>על הבנין לאורך רחוב שדרות ההשכלה, שגובהו 45 מ' ניתן יהיה להוסיף מדרגות יציאה לגג מבנים ומערכות טכניות שונות (חדרי חשמל, מאגר מים יחידות מ"א וכו') בגובה של 3.5 מ' מעל מפלס הגג ובנסיגה של 3 מ' לפחות מחזית המבנה, מצללה בגובה 3.5 מ' מעל מפלס הגג העליון ועד לקו בנין, מעקה בטיחות בבניה קלה בגובה 1.5 מ' מעל מפלס הגג העליון.</p>
ד.	<p>מרתפים:</p> <p>ע"פ הוראות "ע"פ 1 – מרתפים"</p>
ה.	<p>תכסית:</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב' התכסית המירבית תהיה עד 60% משטח המגרש קודם אישור תכנית תא/3255 ב', עבור כל הבניה העתידית המתאפשרת במגרש. יתרת השטח יהיה פתוח ללא גידור.</p>
ו.	<p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב' :</p> <p>1. השטח מסומן בתשריט בקווים צהובים אלכסוניים על רקע יעוד הקרקע ישמש זכות מעבר להולכי רגל ותרשם עליו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין ועפ"י הוראות סעיפים 6.1 ו- 6.2 לתוכנית. 2. בשטח שבין גבול המגרש לחזית המסחרית של המבנים יותר מעבר חופשי לכלל הציבור.</p>
ז.	<p>חזית מסחרית:</p> <p>חזית מסחרית לרחוב הסוללים (עפ"י תכנית 3255 ב') היא חובה לחלק המבנה שיבנה מכח תכנית זו.</p>
ח.	<p>חלקה להשלמה:</p> <p>השטח המסומן בתשריט כ"שטח להשלמה" ביעוד תעסוקה, תא שטח 790, ישמש כולו כשטח להולכי רגל ותרשם עליו זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, עפ"י המפורט בסעיף ו' שלעיל!</p>

4.2	מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	בקומות מרתף: עפ"י הקיים ללא שינוי
ב.	בקומת הכניסה: מבואת כניסה, קומת בנינים, מסחר לאורך רח' הסוללים, מחסנים, מועדון דיירים, חדר כושר מרכז מיחזור ושימושים טכניים.
ג.	בקומות הטיפוסיות: מגורים, מועדון דיירים, חדר כושר.
ד.	קומות גג: מועדון דיירים, חדר כושר, חדרי מכונות ומתקנים טכניים.
ה.	מבנים ומוסדות ציבור: שטח ציבורי המיועד לעירייה ובו יותרו שימושים התואמים את אופי המתחם ואת צרכי שכונות המגורים הסמוכות.
4.2.2	הוראות
	לא שינוי מהתכנית הראשית

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	אזור לדרכים, למיסעות, שבילים לאפניים ומדרכות להולכי רגל.
ב.	תותר הרחבת מרתפי חניה במגרשים הסמוכים לדרכים חדשות ובהם יותרו שימושים לחניה, לאחסנה ולמתקני חירום. השימוש במרתפים בתחום הדרך יהיה בכפוף לחו"ד הרשות לאיכה"ס בעת"א, בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו ובנוסף בכפוף להסכם עם אגף נכסי העירייה בעיריית ת"א-יפו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מזרחי (שד' ההשכלה)	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צפוני (תובל)	דרומי (1081)	מערבי (הסוללים)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
(2)	(1)	4	4	5	12 קי לכיוון שד' ההשכלה 25 קי לכיוון רח' הסוללים	(1) 45 מ' לכיוון שד' ההשכלה 100 מ' לכיוון רח' הסוללים	(4) 81.82%	לי"ר	לי"ר	1147.03%	54,965.5	23,950			10,338.5	20,677	4,792	690	תעסוקה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	44	790				תעסוקה
0	0	0	0	5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	500%	1785	1785			(3)	(3)	357	200	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	4	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	400%	5536	5536			-	-	1384	100	דרך מאושרת

הערות לטבלה :

1. מעל לגובה זה יתאפשרו הקמת מדרגות חירום ליציאה לגג, התקנת מערכות טכניות, מצללות ומעקות (עד לקו בניין), כמפורט בסעיף 4.1.2.
2. כמסומן בתשריט.
3. שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת יכללו בתכנית נפרדת.
4. מתייחס לחלק המגרש ביעוד תעסוקה בלבד. סעיף 4.1.1 (ה) – מתייחס לתכסית כלל המגרש כולל תעסוקה, דרכים ומגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, עפ"י המאושר בתכנית 3255 ב'.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים שבתחום התכנית, להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו, כמפורט בסעיף 4.2.2 ה'.
- ב. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כמפורט בסעיף 6.2.
- ג. הבנין יתוכנן ויעמוד בדרישות בניה ירוקה ע"פ הנחיות הועדה המקומית בנושא זה בהתאם לקובץ הנחיות להתרי בניה
- ד. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית.
- ה. תאום וביצוע בפועל של פתרון לבעיית הרעש ממערכות מיזוג האויר של הבנין הקיים עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

6.2 הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי

- א. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה ע"פ דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים לרבות שימור אנרגיה, חמרי גמר, גודל פתחים, בידוד מעטפת, מיחזור פסולת, טיפול במי נגר, ניהול אתר הבניה, חסכון ושימוש חוזר במים, אורור טבעי וכיוב'.
תכנית העיצוב והפיתוח תכלול התייחסות לנושאים שיקבעו על ידי מהנדס העיר או מי שמונה מטעמו.
- ב. שינויים לא מהותיים לתכנית העיצוב האדריכלי, ניתנים לשינוי בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו.

6.3 חניה

- א. מקומות החניה הפריקה והטעינה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- ב. פריקה וטעינה ופעולות משק יוסדרו ככל הניתן בקומת המרתף.
- ג. בכל מקרה לא יוספו מקומות חניה על הקיים בפועל במגרש, למעט חניה תפעולית וחניה דו גלגלית עפ"י הנחיות מה"ע.

6.4 שטח להשלמה

מגרש 790 תעסוקה המסומן כ"חלק להשלמה" יועבר ללא תמורה וללא זכויות בניה לטובת גוש 7094 חלקה 69.

6.5 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית יירשמו ע"ש עיריית ת"א בלשכת רישום המקרקעין.

6.6 הוצאת הכנת תכנית

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות את הוצאות הכנת התכנית.

6.7 בטיחות טיסה

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.8 זיהום קרקע

קיימת התראה כי הקרקע באיזור מזוהמת, כל בניה ושימוש במרתפים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו

6.9 תנאים לאכלוס

רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין

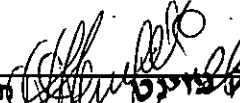
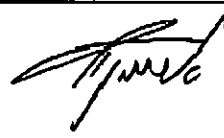
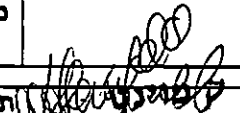
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	תנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:  מספר תאגיד:		שם: חטימה: ספיקס טכנולוגיות תוכנה בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך:		תאגיד/שם רשות מקומית: צ'קפוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ	עורך התוכנית
תאריך:		שם: אריה קוץ חתימה: 	תאגיד: ניר-קוץ אדריכלים
מספר תאגיד:		חתימה:	
תאריך:  מספר תאגיד:		שם: חטימה: ספיקס טכנולוגיות תוכנה בע"מ	יזם בפועל
תאריך:		תאגיד: צ'קפוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: חטימה: גלי צוי אהרן אגון	
תאריך:			בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			
תאריך:		חתימה:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		שם:	

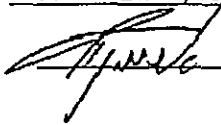
13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: תא/מק/4034

שם התוכנית: בית צ'ק פוינט, רחוב הסוללים

עורך התוכנית: אריה קוץ

תאריך: 13.02.2013

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.

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 וכו'?		
	✓	אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה		
	✓	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 (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 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 וחתימת ⁽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 – "החיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' 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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי הפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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?		
✓		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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		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 ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

(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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/מק/4034 ששמה בית צ'ק פוינט, רח' הסוללים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות 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. _____
ב. _____
ג. _____
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

13.02.2013
תאריך

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

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא 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 : ת.א/מ.ק/4034

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

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

1. המדידה המקורית

חריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 8.7.2011
 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק על קנינות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור:
 מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>18.2.2013</u> תאריך	<u>577</u> מספר רשיון	<u>אלה כולס</u> שם המודד
---------------------------	--------------------------	-----------------------------

משרד המשפטים
 תל אביב-יפו
 פקס: 03-5745889
 חתימה: 577

2. עדכניות המדידה

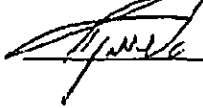
חריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי
 ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 9.12.2012 בהתאם להוראות החוק על קנינות המודדים שבתוקף.

<u>18.2.2013</u> תאריך	<u>577</u> מספר רשיון	<u>אלה כולס</u> שם המודד
---------------------------	--------------------------	-----------------------------

משרד המשפטים
 תל אביב-יפו
 פקס: 03-5745889
 חתימה: 577

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: תא/מק/4034 שם התוכנית: בית צ'ק פוינט – רחוב הסוללים

עורך התוכנית: אריה קוץ תאריך: 13.02.2013 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"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 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 החלטה
סעיף 109 (א)	לי"ר	
סעיף 109 (ב)	לי"ר	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.