

תכנית אש"ח/אש"ח יכלות
ות: 100 עיר
17-06-2014
התקבל
לטיפול

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח/603

שם תוכנית: משעול הבדולח 26, מבנה מגורים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.</p> <p>שם התכנית: 603/ח הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתכנוניות)</p> <p>תאריך: " ישיבה מס' המלצה: "</p> <p>אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תאריך: 12.05.14 ישיבה מס' 1162</p> <p>מזכיר הועדה: [חתימה] תאריך: 03.07.2014</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ח/603 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12/5/14 לאשר את התכנית גילה ארון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>גילה ארון 13/8/14</p>	

1950

RECEIVED
MAY 10 1950
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D. C.

OFFICE OF THE ASSISTANT SECRETARY
FOR TECHNICAL ASSISTANCE

TECHNICAL ASSISTANCE
DIVISION

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה לשנות את הבינוי שנקבע בתכנית התקפה לבינוי איכותי ולייצר דירות גן – גג במקום יח"ד צמודות קרקע טוריות (הכוללות שתי חזיתות חיצוניות בלבד), תוך שמירה על גובה המבנה בהתאמה לגובה המבנים בסביבה.

במסגרת זו יתווספו שטחים עיקריים ושטחי שרות, סה"כ 10 יח"ד במקום 6 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

משעול הבדולח 26, מבנה מגורים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ח/603	מספר התוכנית	
1.556 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
22.05.14	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון
- קואורדינאטה X 178775
- קואורדינאטה Y 655800
- 1.5.2 תיאור מקום מצפי משעול הבדולח, מדרי מזר' משעול הפז, מדרי חלקה 34, ממעי' חלקה 36

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חולון
- התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

תל אביב - יפו
חולון

נפה

יישוב

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

קרית בן גוריון
משעול הבדולח
26

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7183	מוסדר	חלק מהגוש	37	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ח/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	596	23/04/1958
ח/1/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	2434	07/05/1978
ח/1/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	2829	24/06/1982
ח/1/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	3683	30/07/1989
ח/1/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	4644	17/05/1998
ח/1/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/23/1, הוראות תכנית ח/23/1 תחולנה על תכנית זו.	5824	26/06/2008
ח/266	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	2547	28/06/1979
תמ"מ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 5, הוראות תכנית תמ"מ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	15/04/2010
תמ"א 2/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/2/4, הוראות תכנית תמ"א/2/4 תחולנה על תכנית זו.	4525	25/05/1997
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/4/ב/34, הוראות תכנית תמ"א/4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/08/2007
תמ"א 10/ד/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/10/ד/10, הוראות תכנית תמ"א/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	6189	17/01/2011

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלות פוטשניקוב משרד מאיר פירן אדריכלות והנדסה בע"מ	22.05.14	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכלות פוטשניקוב משרד מאיר פירן אדריכלות והנדסה בע"מ	22.05.14	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכלות פוטשניקוב משרד מאיר פירן אדריכלות והנדסה בע"מ	22.05.14	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	נספח בינוי
		גילאל מנסור – משרד להנדסה אזרחית מתנדסים ויועצים – כבישים, תנועה והחברה	22.05.14	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה למעט מיקום בניסה למגרש	נספח תנועה

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.

מאושר

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

מגיש התוכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itzik@hanit.co.il	09-9504510	050-5304573	09-9574185	רח' מנדלה מוכר ספרים 20 הרצליה	תאגיד	רשות מקומית	050573914	יצחק שלמה	

בעלי עניין בקרקע 1.8.2									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itzik@hanit.co.il	09-9504510	050-5304573	09-9574185	רח' מנדלה מוכר ספרים 20 הרצליה	תאגיד	רשות מקומית	050573914	יצחק שלמה	
	09-9504510		09-9574185	רח' מנדלה מוכר ספרים 20 הרצליה			2881408 דדון	יצחק שלמה	
	09-9504510		09-9574185	רח' מנדלה מוכר ספרים 20 הרצליה			2881407 דרכון	אוקסמן עליזה	
	09-9504510		09-9574185	רח' מנדלה מוכר ספרים 20 הרצליה			G 356279 דרכון אוסטרלי	קופר ערה	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
piran@bezeqint.net	03-5010970		03-5054541	רח' חנה שנס 5 חולון			310351556	סופיה פוטשניקוב	אדריכלית
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	הרטשילד 102 ראשלי"צ			050923127	מורד מוסמך	מורד
jlmansoor@014.net.il	09-7936637		09-7936637	טירה המשולש 44915 מיקוד			052566171	גילאל מנסור	מהנדס תנועה

מאזנת

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי אופי הבנוי מיח"ד צמודות קרקע לדירות גן-גג.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת מספר יח"ד במגרש מ-6 יח"ד ל-10 יח"ד.
2. קביעה ותוספת זכויות בניה:
 - א. תוספת של 980 מ"ר עיקרי על-קרקעי, סה"כ 1550 מ"ר עיקרי.
 - ב. קביעת שטחי שירות על-קרקעי – 40 מ"ר ליח"ד, סה"כ 400 מ"ר שירות.
 - ג. קביעת שטחי מרפסות בשטח של עד 15 מ"ר/יח"ד, סה"כ 150 מ"ר.
3. קביעת הוראות בינוי וקווי בנין.
4. קביעת תכנית מקסימאלית של 50% משטח המגרש, כולל מרפסות.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.556 דונם

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* מאושר שטחי רצפות – 95 מ"ר ליח"ד.		** 1550	+980	* 570	מ"ר	מגורים
** השטח המוצע כולל 1200 מ"ר שטח עיקרי 200+ מ"ר חדרי גג 150+ מ"ר מרפסות שמש.		10	+4	6	יח"ד	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'	
4.1.1 שימושים:	
1. קומת מרתף: חניה, מחסנים, חדרי מדרגות, חדרים טכניים, חדרי משחקים, משרדים.	
2. קומת קרקע: מגורים, לובי כניסה, חדרים טכניים, גינון, רמפה.	
3. קומה א': מגורים, מרפסות שמש, חדרי מדרגות.	
4. קומת חדרים על הגג: מגורים, חדרי מדרגות, חדרים טכניים, מרפסת גג.	
5. גג עליון: קולטי שמש	
4.1.2 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:	
1. תכסית: א. התכסית המרבית המותרת במגרש הינה 50% משטח המגרש כולל מרפסות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ב. תכסית תת קרקעית מרבית תהיה עד 85% משטח המגרש. ג. תכסית קומת גג מרבית תהיה עד 85% משטח קומה מתחתיה.	
2. עיצוב אדריכלי: א. <u>חזיתות הבנין</u> : חומר עיקרי – אבן טבעית בהנחה אופקית, בעיבוד מט או עדין. ניתן לשלב טיח מסוג עמיד, בתנאי שהחיפוי העיקרי יהיה אבן. ב. <u>מעקות המרפסות</u> : כל המעקות יהיו עשויים מתכת ו/או זכוכית. ג. <u>מסתורי כביסה</u> : יתוכננו באופן אינטגרלי במעטפת הבניין ובהמשך למישורי החזית העיקריים. המסתורים יהיו עשויים מחומר מתכתי בעל חזות נאה אשר ישתלב ארכיטקטונית בעיצוב הבנין. לא יותרו אלמנטים אנכיים (לגובה). ד. <u>פרגולות</u> : במידה ותוגש בקשה לפרגולות בקומת הגג או בקומת קרקע 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 שאר היחידות. לא תותרנה פרגולות במרפסות שאינן מרפסות גג. גודל הפרגולה בגג יקבע לפי תיקון ח/23/1. גודל הפרגולה בקומת קרקע יהיה 10 מ"ר מקסי'. ה. <u>מרפסות פתוחות</u> : 1. יבנו מרפסות בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל מרפסת. 2. לא יהיה ניתן לסגור מרפסות בסגירה כלשהי, סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 3. לא יותר צירוף שטח המרפסות לשטח יחידות הדיור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 4. זכויות הבנייה למרפסות כמפורט בטבלה 5 הינן ייעודיות למטרה זו בלבד ולא ניתן יהיה לניידן ו/או להמירן למטרה אחרת.	
3. חדרי יציאה לגג: זכויות בנייה בקומת הגג מותנה בעמידה בהוראות תכנית ח/23/1.	
4. קווי בנין:	

<p>א. קו בנין קידמי צפוני – 4 מ' ב. קו בנין למרפסות לכיוון משעול הפז – 3 מ' ג. קו בנין קידמי מזרחי – 4 מ' ד. קו בנין צדדי דרומי – 3 מ' ה. קו בנין צדדי מערבי – 3 מ'</p>	
<p>מתקני המיזוג לדירות ומתקני האוורור לחניון יותקנו באופן המשתלב בעיצוב הבנינים מחד ומונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך.</p>	<p>.5</p>
<p>המרתף יתוכנן באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-0.8 מ' נטו בשטחים מגוננים.</p>	<p>.6</p>
<p>חניה: א. למעט לחנייה לרכב חרום, כלל החניות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות בלבד. ב. מספר החניות יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. ג. תותר הקמת חניות כפולות זו אחר זו, ובלבד שהן תרשמנה ותצמדנה לדירה אחת ובלבד שלכל יחידות דיור תהיה לפחות חניה אחת שאינה כפולה.</p>	<p>.7</p>
<p>הגדרות בגבולות המגרש וכלפי שבילי גישה לבית לא יעלו על 1.20 מ' בליווי גדר חיה עד גובה 1.80 מ'.</p>	<p>.8</p>
<p>לא תהיה כניסה חיצונית לקומת מרתף, מלבד רמפה למכוניות.</p>	<p>.9</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי- מערבי	קוי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	שטח צמימות לתא שטח	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- דרומי	קדומי	מותרת	מקל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
3	3	4	4	2	10.5	50%	10	10	295	(5) 4594	(4) 2644	-	(3) 400	1200 (1) +200 (2) +150	1556	1	מגורים ב'

1. עד 40 מ"ר לחדר בגג עבור כל יח"ד, על פי ח/23/1 על תיקוניה.
2. 150 מ"ר מרפסות – עד 15 מ"ר למרפסת לכל יח"ד. זכויות הבנייה המיועדות למרפסות הינן ייעודיות למטרה זו בלבד ולא ניתן להמירן לשימוש אחר או לניידן וככל שזכויות הבנייה הני"ל לא ינוצלו לטובת מרפסות הן יתכלו.
3. 40 מ"ר שטחי שרות ליח"ד, כולל ממ"ד - לפי התקנות להתגוננות אזרחית.
4. שטח מרתף 85% משטח המגרש – על פי הוראות ח/15/1 ותמ"א 4/ב/34.
5. בכדי לקבוע את יעוד הקרקע, על פי הנחיות מבא"ת, חושב השטח העיקרי בסך 1200 מ"ר בצירוף שטח המרפסות בסך 150 מ"ר ושטח השירות העל-קרקעי בסך 400 מ"ר, סה"כ 1750 מ"ר.
6. על פי תכנית המתאר ח/15/1.

מאשר

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

1. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפה. מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו לאישור מחלקת תנועה.
2. הכנסת נספח אקוסטי בהתאם למפורט בנספח א'-2 לתמ"א 2/4 תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, שיצורף לבקשה להיתר הבניה יוהווה תנאי למתן היתר.
3. הוראות לנטיעת עצים יינתנו כתנאי לקבלת היתר בניה, על פי הנחיות העירוניות התקפות לאותה עת.
4. הגישה לרמפת החניה תתואם בעת ההתר עם מינהל התשתיות לצורך העתקת תשתיות קיימות.

6.2. הוראות בינוי

1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 10 ושטח יחיד לא יהיה קטן מ-100 מ"ר כולל ממ"ד.
2. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט מספר קומות וקווי בנין שהינם מחייבים.
3. כל שינוי בקו בנין לכיוון הרחובות או בתכנית הבניין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

6.3. תנועה וחניה

1. מספר מקומות החנייה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
2. החניה תהיה כולה תת קרקעית.
3. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש.
4. במידה ותתוכנן רמפה חד נתיבית הכוללת תנועה דו סיטרית, תחול חובת התקנת רמזור לבקרת התנועה ברמפה.

6.4. הנחיות סביבתיות

- א. משמרת מים**
1. יוותרו לפחות 15% שטחים מתכנית הקרקע תיוותר פנויה מבינוי לטובת חלחול והשהיית מי נגר לתת הקרקע.
 2. יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
 3. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חזיר למים, ויהיו מצופים בחומר חזיר כגון: חצץ, חלוקים וכדומה.
 5. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.
 6. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.
- ב. 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 הבנין, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל.
 3. תשתית קיימת: תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גונון וכד'.

6.5. הוראות בדבר בנייה ירוקה

1. בקשות להיתרי הבניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'). מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.

6.6 הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה – נמל התעופה בן גוריון

1. באיזורים בהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, כמסומן בתשריט, לא ינתנו היתרים לבנייה על הגג לרבות מתקנים אלא באישור רשות התעופה האזרחית.
2. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית 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 מכח תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
3. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בתמ"א 2/4 לנמל התעופה בן גוריון.
4. התכנית נמצאת בתחום מר"מ 1. היתרי הבניה יינתנו בהתאם לכפוף להוראות פרק ז' סעיפים א' ו-ב' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתר.

6.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע 10 שנים מיום אישורה.

מאושרת

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יצחק שלמה	חתימה:	תאריך: 5/6/14
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: אדרי' סופיה פוטשניקוב	חתימה:	תאריך: 01.06.14
	תאגיד:	מספר תאגיד: 512854613 ח.פ.	מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם: יצחק שלמה	חתימה:	תאריך: 5/6/14
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: יצחק שלמה	חתימה:	תאריך: 5/6/14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק שלמה	חתימה:	תאריך: 05.06.14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: אוקסמן עליזה	חתימה:	תאריך: 05.06.14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: קופר שרה	חתימה:	תאריך: 05.06.14
	תאגיד:		מספר תאגיד:

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה פוטשניקוב סופיה (שם), מספר זהות 310351556, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ח/603 ששמה משעול הבדולח 26, מבנה מגורים (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 77317.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. אביגדור מזור מודד מפת מדידה

ב. גילאל מנסור יועץ תנועה נספח תנועה

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.

סופיה פוטשניקוב

אדריכלית

חתימת המצהיר

01.06.14

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ג'לאל מנסור (שם), מספר זהות 052566171, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ח/603 ששמה משעול הבדולח 26 מבנה מגורים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 23534.
3. אני ערכתי את הנושאים נספח תנועה 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.

ח.צ. נוס
חתימת המצהיר

8-8-19
תאריך

הצהרת המודד

הערה: 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/603

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- 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/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 26.06.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

8/6/14
תאריך

[חתימה]
חתימה

552
מספר רשיון

אביגדור מזור
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 01.10.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

8/6/14
תאריך

[חתימה]
חתימה

552
מספר רשיון

אביגדור מזור
שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

סופיה פוטשניקוב

אדרת
5

עורך התוכנית: פוטשניקוב סופיה תאריך: 01.06.14 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?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכ"ו?	V	
		אם כן, פרט: _____		
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 שבנוהל 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	
			V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

מאוסרת

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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	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 כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התוכנית 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
V		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?		
V		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית 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 הת"י - שמירה על עצים בוגרים

מאושרת

תכנית מס' ח/603

מבא"ת 2006

נספח הליכים סטטוטוריים

סופיה פוטשניקוב

אדריכלות
השק"מ חש"מ 5

עורך התוכנית: פוטשניקוב סופיה תאריך: 01.06.14 חתימה:

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

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.		