

כ"ד בכסלו, תשפ"א

10 בדצמבר 2020

לכבוד:

עורך התכנית מגיש התכנית
יוסי פרחי פרחי-צפריר אדר' מגדלי לנגס בע"מ
בן גוריון דוד 1 51201 בני ברק החרושת 27 אור יהודה

הנדון: תכנית מס' 555-0645192 -מאא/ 577 - מתחם פינוי בינוי יוסף חיים - השלהבת

הוראות - 43 תשריט - 30

התכנית שבנדון נמסרה ללשכת התכנון המחוזית בתאריך: 17/08/2020.

לאחר בדיקת תנאי סף נמצא כי:

התכנית אינה עומדת בתנאי הסף
רשימת ההשלמות הנדרשות כמפורט בטופס הגשה לבדיקת תנאי הסף לתכנית – בהדגשות צהובות.
• התכנית תובא לדיון בהפקדה בוועדה רק לאחר שיתמלאו ההשלמות הנדרשות לעמידה בתנאי סף.
• במידה ולא ימולאו התנאים/ההשלמות הנדרשות לעמידה בתנאי סף בתוך 4 חודשים מתאריך מסירת הודעה זו, יופסק הטיפול בתכנית והיא תיסגר.
• הגשת מסמכים מתוקנים – ככל שנדרשו מספר תיקונים, יש להגיש את המסמכים המתוקנים באותו מועד, לא יתקבלו מסמכים בנפרד.

אורית צבר

לשכת התכנון תל אביב

העתק:
ועדה מקומית לתכנון ולבניה אור יהודה,

**טופס בדיקת תנאי סף לתכנית: 555-0645192 | מא/ 577 - מתחם פינוי בינוי יוסף חיים -
השלבת**

עפ"י בדיקתנו נמצאו ליקויים בסעיפים כדלקמן:

מס'	נדרש	קיים	תקין
רשימת תיוג עבור בדיקת תנאי סף			
1.	כן	כן	כן
סימון היקף התכנית והשינוי התכנוני המוצע בהתאם לנוהל פירוט:			
2.	כן	כן	כן
אישור הגשת העתק-הוגש פרוטקול המקומית או תצהיר העורך על עותק שנמסר למקומית או קיום חותמת המקומית פירוט: הועברה החלטת הוועדה המקומית			
3.	כן	כן	לא
קרקע רשומה מוסדרת-נסח רישום מעודכן בו רשום המגיש או נסח ותצהיר על העברת זכויות פירוט: הוגשה הכרזה מקדמית במסלול מיסוי. חסרים נסחי טאבו לחלקות 162,204,51,44. יש להבהיר האם חלקות 44,51 בקו הכחול. מבדיקה שנעשתה ביחס לנסחי הטאבו שהוגשו לא הוכח שקיים היקף ההסכמות הנדרש בקרב חלקות המגורים. כמו כן, מגיש התכנית אינו בעל עניין ב- 75% מסך שטח התכנית ולכן לא עומד בהוראות החוק לענין הזכות להגיש תכנית.			
4.	כן	לא	לא
איחוד וחלוקה ללא הסכמה-קיום טבלת הקצאה ואיזון -ערוכה וחתומה ע"י שמאי או מסמך עקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון פירוט: הוגשה טבלה בלבד ללא מסמך עקרונות. לא תוקן			
5.	כן	כן	כן
הוראות התכנית-מילוי טבלה 2.3 והתאמתה לטבלה 5 פירוט: אין התאמה בין טבלה 5 לטבלה 2.3. יש להבהיר מאיפה הפערים. לאחר מכן יתוקן ע"י לשכת התכנון. הוגש			
6.	כן	כן	כן
הוראות התכנית-טבלה 3.2: מילוי טבלת שטחי היעודים המאושרים פירוט:			
7.	כן	כן	כן
תשריט התכנית-התאמת תרשים ההתמצאות בשוול התשריט לפרטי המקום שבהוראות פירוט:			
8.	כן	כן	כן
תשריט התכנית-מס' התכנית תואם למרחב התכנון בו היא מוגשת פירוט:			
9.	כן	כן	כן
נספחים-צורפו כל הנספחים שהוגדרו במסמכי התכנית כמפורט בהוראות סעי' 1.7 פירוט:			
10.	כן	כן	כן
נספחים-צירוף כל הגיליונות והעמודים של מסמכים הרשומים בסעי' 1.7 פירוט:			
11.	כן	כן	לא
נספחים-זהות במועד חותמת המים בנספחים לבין גירסת הנייר פירוט: בנספח התנועה חסרה חותמת מים. לא תוקן. נחתך בהדפסה. יתוקן בהמשך.			
12.	כן	כן	כן
נספחים-מס' התכנית ושמה המופיעים בנספחים זהים לרשום בהוראות התכנית פירוט: יש לוודא התאמה בשם ובמספר התכנית בכלל הנספחים (בתנועה מופיע שם שגוי, בתסקיר החברתי חסר שם ומס' תכנית, בבינוי חסר השם המלא. תוקן			
13.	כן	כן	כן
רקע מדידה-עדכנית עפ"י נוהל מבא"ת וחתומה ע"י המודדת פירוט: נדרש עדכון מדידה. עודכן			
14.	כן	כן	כן
תצהירים ואישורים - הצהרת עורך התכנית ממולאת וחתומה (נספח ג1) פירוט:			
15.	כן	כן	כן
תצהירים ואישורים - הצהרת מודד התכנית ממולאת וחתומה (נספח ד1) פירוט:			

16.	תצהירים ואישורים - הצהרת בעלי המקצוע שהשתתפו בעריכת התכנית ממולאת וחתימה (נספח 1ה) פירוט:	כן	כן	כן
17.	חתימות: מילוי כל פרטי מגיש, עורך התכנית ובעל העניין בקרקע בסעיף 1.8 להוראות? פירוט: הערייה הוסרה כמגישת תכנית.	כן	כן	כן
18.	חתימות: קיום חתימות של כל בעלי העניין הנדרשים לחתימה פירוט: הוגש דף חתימות מעודכן ללא הערייה. יחד עם זאת, מגיש התכנית אינו עומד בהוראות החוק ביחס לזכות להגיש תכנית.	כן	לא	לא
19.	טופס תנאי סף- צירוף טופס הגשה לבדיקת תנאי הסף (נספח 1) ממולא ע"י העורך פירוט:	כן	כן	כן
20.	תיאור כללי- קיום מסמך המתיחס ל: מאפיינים, תמהיל, פרוגרמה, סביבה, דמוגרפיה פירוט: יש לעבות מעט ולפשט את דברי ההסבר. לא תוקן. יש לתקן בהמשך.	כן	כן	לא
21.	היבטי תשתית- קיום נספח תנועה עירוני פירוט:	כן	כן	כן
22.	היבטי תשתית- בתכנית המשליכה תחבורתית משמעותית - צרוף בדיקה של השלכות תחבורתיות פירוט: חסרה בה"ת מקדימה	כן	לא	לא
23.	היבטי תשתית- קיום נספח ניקוז עירוני פירוט: הושלם תשריט ניקוז	כן	כן	כן
24.	בינוי- קיום חתך עירוני המציג בינוי מוצע ביחס למגרשים גובלים פירוט: יש להציג בחתכים יחס לבינוי הגובל מחוץ לקו הכחול. יש לתקן סימון קצה החתך בחתך א-א וב-ב. תוקן	כן	כן	כן
25.	היבט סביבתי- קיום התייחסות לעצים בוגרים אם קיימים בשטח התכנית פירוט: הוגש סקר עצים	כן	כן	כן
26.	פינוי בינוי- קיום חוות דעת כלכלית בנושא כדאיות כלכלית של התכנית פירוט:	כן	כן	כן
27.	תיאומים- רשימת תיאומים - ככל שנערכו - טרם הגשת תכנית פירוט: התכנית הוצגה במסגרת פגישת עבודה ביוני 2020. המלצת לשכת התכנון הייתה לקיים פרה רולינג לתיאום התכנון טרם הגשת התכנית לקליטה. התכנית הוגשה לקליטה טרם השלמת התיאום.	כן	כן	כן
28.	נספחים אחרים הנדרשים עפ"י הוראות תמאות, תממים פירוט: הוגש נספח פיתוח ונספח אקלימי בהתאם להוראות תמ"מ 5	כן	כן	כן