**טופס הגשה לבדיקת תנאי הסף לתכנית**

כ"ט בשבט, תשע"ט

04 בפברואר 2019

**לכבוד:**

מגיש התכנית עורך התכנית

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ועדה מקומית אור יהודה  סעדון אליהו 122 אור יהודה  שקופה השקעות ונכסים  1 אור יהודה | ישראל רוזיו רוזיו אדריכלים ומתכנני ערים  דרך השלום 7 67892 תל אביב-יפו |  |

**הנדון**: **בדיקת תנאי סף לתכנית מס':** 555-0457382

גרסת התכנית: הוראות - 28 תשריט - 16

**שם התכנית:** מאא/568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה

התכנית שבנדון נמסרה ללשכת התכנון המחוזית בתאריך :04/02/2019

ונקלטה במערכת מעקב ובקרה/הממוחשבת בתאריך: 04/02/2019

**סיכום**:

**לאחר בדיקת תנאי סף נמצא כי:**

| **התכנית אינה עומדת בתנאי הסף** |
| --- |
| **רשימת ההשלמות הנדרשות כמפורט בטופס הגשה לבדיקת תנאי הסף לתכנית - בעמודת "הערות לשכת התכנון/יחידת ההנדסה"**   * **התכנית תובא לדיון בהפקדה בועדה 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.** |

**חתימת בודק התכנית**

אורית צבר

לשכת התכנון תל אביב

העתק:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה אור יהודה

**טופס בדיקת תנאי סף לתכנית:** 555-0457382 **-**מאא/568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה

עפ"י בדיקתנו נמצאו ליקויים בסעיפים כדלקמן:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **מס'** |  | **נדרש** | **קיים** | **תקין** |
| **רשימת תיוג עבור בדיקת תנאי סף** | | | | |
|  | **סימון היקף התכנית והשינוי התכנוני המוצע בהתאם לנוהל**  פירוט: לא הוגש טופס תנאי סף | כן | לא | לא |
|  | **אישור הגשת העתק-הוגש פרוטקול המקומית או תצהיר העורך על עותק שנמסר למקומית או קיום חותמת המקומית**  פירוט: צורף פרוטוקול הועדה המקומית. יחד עם זאת, לא קיימת המלצה של הועדה המקומית ולכן לא ברור מעמד התכנית והאם הועדה המקומית תומכת בה וקיימת החלטה על הצטרפותה כמגישה. | כן | כן | לא |
|  | **קרקע רשומה מוסדרת-נסח רישום מעודכן בו רשום המגיש או נסח ותצהיר על העברת זכויות**  פירוט: נסחי הטאבו שהוגשו אינם מעודכנים ואינם כוללים את כל החלקות בתכנית. יש להבהיר האם הועדה המקומית קיבלה החלטה להצטרף כמגישה. במידה ולא יידרשו השלמות לצורך הוכחת זכותו של היזם להגיש את התכנית ע"פ הוראות החוק. | כן | כן | לא |
|  | **איחוד וחלוקה ללא הסכמה-קיום טבלת הקצאה ואיזון -ערוכה וחתומה ע"י שמאי או מסמך עקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון**  פירוט: בסעיף 1.4 מצוין כי התכנית הינה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה אך לא צורפו טבלאות. יש להבהיר נושא זה. במידה והתכנית כוללת או"ח יש להשלים טבלאות כחלק מתנאי הסף. במידה והאיחוד והחלוקה יעשה בסמכות מקומית לאחר אישור התכנית יש להגדיר את התכנית כתכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים. | כן | לא | לא |
|  | **הוראות התכנית-מילוי טבלה 2.3 והתאמתה לטבלה 5**  פירוט: לצורך טבלה 2.3 חסר פירוט של הזכויות המאושרות במגרש השב"צ.  בטבלה 5 יש למחוק ייעודים ללא זכויות בניה (שצ"פ ודרך) | כן | כן | לא |
|  | **הוראות התכנית-טבלה 3.2 : מילוי טבלת שטחי היעודים המאושרים**  פירוט: אבקש לבדוק בשנית את הנתונים במצב המאושר כיוון שהיקף השטח המצויין בטבלה לא נראה תואם למוצג בתשריט המצב המאושר.  בנוסף, הקו הכחול במצב המאושר אינו כולל את הדרך ובמצב המוצע כן. יש להתאים את תחום הקו הכחול בתשריטים. | כן | כן | לא |
|  | **תשריט התכנית-התאמת תרשים ההתמצאות בשובל התשריט לפרטי המקום שבהוראות**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **תשריט התכנית-מס' התכנית תואם למרחב התכנון בו היא מוגשת**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **נספחים-צורפו כל הנספחים שהוגדרו במסמכי התכנית כמפורט בהוראות סע' 1.7**  פירוט: יש להבחין בין מסמכי רקע (בה"ת, חוו"ד כלכלית, פרוגראמה וחוו"ד אקלימי) לבין מסמכים מחייבים. את מסמכי הרקע יש להעביר לצרופות.  כמו כן, יש לתקן את סיווג סקר העצים היות והוא מנחה (ולא רקע) | כן | כן | לא |
|  | **נספחים-צירוף כל הגיליונות והעמודים של מסמכים הרשומים בסע' 1.7**  פירוט: יש להשלים מס' העמודים בנספח הניקוז וכן לתקן את שמו בטבלה (מופיע כ"ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה"). | כן | כן | לא |
|  | **נספחים-זהות במועד חותמת המים בנספחים לבין גירסת הנייר**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **נספחים-מס' התכנית ושמה המופיעים בנספחים זהים לרשום בהוראות התכנית**  פירוט: יש להשלים את שם התכנית בנספח התנועה.  יש להשלים שם ומספר תכנית בסקר העצים ולתקן את שם התכנית בנספח העצים.  יש להוסיף מס' תכנית ולתקן את שם התכנית בפרוגראמה ובדו"ח הכלכלי. | כן | כן | לא |
|  | **רקע מדידה-עדכנית עפ"י נוהל מבא"ת וחתומה ע"י המודד**  פירוט: יש לעדכן את רקע המדידה (הוא מיום 25.1.17) | כן | כן | לא |
|  | **תצהירים ואישורים - הצהרת עורך התכנית ממולאת וחתומה (נספח 1ג)**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **תצהירים ואישורים - הצהרת מודד התכנית ממולאת וחתומה (נספח 1ד)**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **תצהירים ואישורים - הצהרת בעלי המקצוע שהשתתפו בעריכת התכנית ממולאת וחתומה (נספח 1ה**  פירוט: יש להשלים תצהיר אגרונום | כן | כן | לא |
|  | **חתימות: מילוי כל פרטי מגיש,עורך התכנית ובעל העניין בקרקע בסעיף 1.8 להוראות?**  פירוט: במגיש וביזם יש להכניס את הכתובות לגוף הטבלה.  בהתאם לנוהל מבא"ת אין למלא את טבלת "בעל עניין בקרקע" אלא להוסיף הערה לטבלה במידה והמקרקעין בתחום התכנית הינם בבעלות המדינה.  בשמאי התכנית יש להשלים כתובת בגוף הטבלה ודוא"ל.  באגרונום וביועץ התשתיות יש להשלים כתובות בגוף הטבלה ולא כהערה. | כן | כן | לא |
|  | **חתימות: קיום חתימות של כל בעלי העניין הנדרשים לחתימה**  פירוט: לא הוגש דף חתימות וגם לא צורף למערכת. | כן | כן | לא |
|  | **טופס תנאי סף-צירוף טופס הגשה לבדיקת תנאי הסף (נספח 1) ממולא ע"י העורך**  פירוט: חסר. | כן | כן | לא |
|  | **תיאור כללי-קיום מסמך המתיחס ל: מאפיינים, תמהיל, פרוגרמה, סביבה, דמוגרפיה**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **היבטי תשתית-קיום נספח תנועה עקרוני**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **היבטי תשתית-בתכנית המשליכה תחבורתית משמעותית - צרוף בדיקה של השלכות תחבורתיות**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **היבטי תשתית-קיום נספח ניקוז עקרוני**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **היבטי תשתית-קיום פתרון קצה לביוב או שם מכון טיהור לשרות התכנית**  פירוט: צורף נספח בלבד ללא פרשה טכנית | כן | כן | לא |
|  | **בינוי- קיום חתך עקרוני המציג בינוי מוצע ביחס למגרשים גובלים**  פירוט: יש להשלים פירוט קומות ומידות בחתכים, כולל בבינוי הגובל. יש לסמן בחתכים בצורה ברורה את גבולות תאי השטח וגבול התכנית. | כן | כן | לא |
|  | **היבט סביבתי- קיום התיחסות לעצים בוגרים אם קיימים בשטח התכנית**  פירוט: | כן | כן | כן |
|  | **פינוי בינוי- קיום חוות דעת כלכלית בנושא כדאיות כלכלית של התכנית**  פירוט: יש לעדכן את המועד הקובע (הוא ממאי 2017) וכן לוודא התאמה להוראות התכנית שהוגשו לקליטה. | כן | כן | לא |
|  | **תיאומים-רשימת תיאומים -ככל שנערכו - טרם הגשת תכנית**  פירוט: התקיים פרה רולינג לתכנית בלשכת התכנון ביום 22.11.17, במסגרתו סוכם על פרה רולינג נוסף בטרם הגשת מסמכים. כיוון שהועברו מסמכים לקליטה מוצע במקביל לקיים פרה רולינג נוסף בפגישת העבודה הבאה.  כמו כן, מאז הדיון בלשכת התכנון אושרה בועדה המקומית המדיניות לקריית גיורא ועל כן יש להציג במסגרת הפרה רולינג הבא את מידת ההתאמה בין התכנית למדיניות. | כן | לא | לא |

לצפייה בתכנית [לחץ כאן](http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&mp_id=ppnCWTcsST9CVXAYgrquiC%2FTRIOayUk%2FqnAuMgMhTRziSVcj1kB3ld4HObJxTGct3vJpoOo5SdvCoTcVb90%2BTafVduZaq2qvuPfwLElluwg%3D&et=1)