

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
15.11.2007
כתקבל
ותיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס'ממ/מק/1/5094

שם תוכנית: בית אבות בן 200 יחידות דיור בצפון גני תקווה

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>אישור תוכנית מס'ממ/מק/115094 הועדה המקומית תהליכה לאשר את התוכנית בשיעור מס' 2007/1009 ביום 17.11.07 התוכנית טעונה אישור שר הפנים עפ"י סעיף 100 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p>	
--	--

--	--

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ממו/מק/5094/1

אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית



דברי הסבר לתכנית**א. הרקע לתכנון**

הקרקע יועדה לשמש כשטח למגורים מיוחד לבניית מבנה לבית אבות. בהתאם לתקנון יש להגיש תכנית בינוי והתאמת הפרוגרמה לבית אבות. לפי הצרכים של היום הסתבר שיש לערוך שינויים בתב"ע הקיימת. השינויים הם בגדר שינויים הדורשים ת.ב.ע. בסמכות הועדה המקומית.

ב. הליך התכנון

הפרוגרמה הוכנה ע"י צוות תכנון של מגדלי הים התיכון. משכנות כלל בע"מ היא החברה שמפעילה מספר מתחמים בית אבות בשם מגדלי הים התיכון. כתוצאה מכך נצבר נסיון רב למתכננים בהכנת הפרוגרמה והצרכים של האוכלוסיה המבוגרת. הפיתרון התיכנוני לפרוגרמה החדשה דורש מספר שינויים ועדכונים בתקנון הת.ב.ע. הקיימת.

מחוז המרכז

תכנית מס' ממ/מק/5094/1

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית אבות בן 200 יחידות דיור בצפון גני תקוה

1.1 שם התכנית

12,197 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תיקוף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה 5

תאריך עדכון 05.11.2007

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

סוג איחוד

וחלוקה

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

אופי התכנית

ועדה מקומית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

62א' (א) סעיף קטן (5)

לפי סעיף בחוק

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
 קואורדינטה מערב 663 450
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 188 500
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום

מצפון לגני תקוה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית גני תקוה
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גני תקוה ישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית גוש חלקה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6717	מוסדר	חלק	9,10,11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
5094	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
 לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכנית מאושרות קודמות

תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחילה	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06.04.03	ו. מקומית	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	10.8.06	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	שניני	5094
	ו. מקומית	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	10.8.06	1	לי"ר	1:500	מחייב	כפוף	2/4 תמ"א

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ו. מקומית	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	10.8.06	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	10.8.06	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מקומית	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	06.11.06	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם ומניש התכנית
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית 51-256259-6	מספר רשיון לא רלבנטי	מספר זהות	מספר זהות	מקצוע / תואר חברה	יזם ומניש התכנית
ניס 2 בת ים	טלפון 003-555302	כחובת	שם פרטי ומשפחה מגדלי הים התיכון בע"מ	חברה	יזם ומניש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית 51-256259-6	מספר רשיון לא רלבנטי	מספר זהות	מספר זהות	מקצוע / תואר חברה	יזם בפועל
הים 2 בת ים	טלפון 03-555302	כחובת	שם פרטי ומשפחה מגדלי הים התיכון בע"מ	חברה	יזם בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית 51-256259-6	מספר רשיון לא רלבנטי	מספר זהות	מספר זהות	מקצוע / תואר חברה	בעל הקרקע
הים 2 בת ים	טלפון 03-555302	כחובת	שם פרטי ומשפחה מגדלי הים התיכון בע"מ	חברה	בעל הקרקע

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית רח' מנחם בגין 03-555302	מספר רשיון 8179	מספר זהות 007802551	מספר זהות	מקצוע / תואר חברה	יזם בפועל
רח' מנחם בגין 03-555302	מספר רשיון 8179	מספר זהות 007802551	מספר זהות	מקצוע / תואר חברה	יזם בפועל
רח' מנחם בגין 03-555302	מספר רשיון 8179	מספר זהות 007802551	מספר זהות	מקצוע / תואר חברה	יזם בפועל

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית רח' מנחם בגין 03-555302	מספר רשיון 8179	מספר זהות 007802551	מספר זהות	מקצוע / תואר חברה	יזם בפועל
רח' מנחם בגין 03-555302	מספר רשיון 8179	מספר זהות 007802551	מספר זהות	מקצוע / תואר חברה	יזם בפועל
רח' מנחם בגין 03-555302	מספר רשיון 8179	מספר זהות 007802551	מספר זהות	מקצוע / תואר חברה	יזם בפועל

	6129191	4242782	61291916	7 רמת גן	ומתכני ערים בע"מ				אדריכל
Adror2000@bezeqint.net	03- 53743959	052- 6344759	03- 53743954	רח' יצחק שדה 34 ת"א	דלור בן נתן מודד מוסמך	594	דלור בן נתן	מודד מוסמך	
nte@nte.co.il	03- 6242490		03- 6242499	בית הלל 20 ת"א 67017	נתן תומר הנדסה 88	10164	נתן תומר	יעוץ תמעה	תכונה
Gabi-net@acicom.co.il	03- 6952883		03- 6969866	נחלת יצחק 28 ת"א 67449	בדור גבינט אדריכלות גינס פיתוח ונוף	15548	בדור גבינט	יעוץ פיתוח	פיתוח

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יחא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מחוראות התכנית או מחקשר הדברים.

מונח

הגדרת מונח

הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

הגדרות

יח"ד- יחידת מאורים, במבנה המיועד לבית אבות
דייר - משתמש בפועל בדירה והוא מי שעבר את גיל 60 או בן זוגו של מי שעבר את גיל 60.
בית אבות - בתכנית זו מגורים לאוכלוסיה שלפחות אחד מבני הזוג בן 60 שנה ומעלה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הבינוי לבית אבות גני תקווה 200 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1

נספח הבינוי מראה את התכנון הרעיוני. שינוי הבינוי יהיה בסמכות הוועדה המקומית במידה ולא יפגעו עקרונות התכנית בכל הנוגע לקוי בניין.

2.2.2

לשנות את סעיף 12.2.2 ב' בתכנית מסי מ.מ. 5094 גובה המבנים המרבי יהיה 47.00 מ' במקום 23 מ' מאושר ממפלס קומת הכניסה עד תקרת קומת המגורים האחרונה או בסיס גג הרעפים, (חדרי מכוונות, מתקנים טכניים וחדרי מדרגות על הגג יבנו מעל הגובה המרבי).

2.2.3

לשנות את סעיף 12.1.1 א,ב,ג בתכנית מ.מ. 5094 בהתאם למפורט:

2.2.3 א' מבנה לבית אבות לאוכלוסיה מבוגרת בן 200 יח"ד במקום 250 יח"ד, שטחים לצורכי בית האבות ושטחים לצורכי מסחר (באישור הוועדה המקומית תותר הגדלת מספר יח' דיור ללא תוספת שטחים).

2.2.3 ב' ביטול גודל מינימלי ליח"ד בבית אבות ושינוי תמהיל סוג וגודל הדירות. במקום גודל דירה ממוצע של 42 מ"ר מאושר לגודל ממוצע של 70 מ"ר.

2.2.3 ג' השימושים המסחריים המוזכרים בסעיף זה יהיו חלק מהשטחים היעודיים של הבניין והגישה אליהם תהיה מתוך הבניין ואו לחילופין מבחוץ.

2.2.3 ד' יהיה מותר להעביר עד 1200 מ"ר שטחים עיקריים מתחת למפלס 0.00 ועד 6200 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס 0.00. ביטול חובה לבניית קולונדה בחזיתות הבניין ואפשרות בנייתה ברשות.

2.2.3 ה' לאור הטופוגרפיה של המגרש יהיה מותר לבנות מתחת לקומת הכניסה קומת קרקע גבוהה שתהיה פתוחה לגינה האחורית ובריכה, וזאת בנוסף לקומת מרתף גבוה 12 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה. חדרי מכוונות ומתקנים טכניים ימוקמו על גג הבניין (יש לתכנן מסתור למתקנים טכניים), יהיה מותר לבנות את המרתפים עד לגבולות המגרש. בקומת הכניסה יהיה מותר לתכנן יחידות לבית אבות, מסחר ושירותים ציבוריים. (ראה פירוט הפרוגרמה בסעיף 4.1).

2.2.4

שינוי הפרוגרמה ומיקום הפונקציות בקומות השונות כפי שמופיעה בסעיף 4.1 לא יהווה סטייה מהתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
	12,197			12,197	דונם	שטח התכנית
	200			250	מס' יח"ד	מגורים מיוחד כולל
	14,000			14,000	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תמ"א 2/4		
לא רלבנטי	101	101	אזור מגורים מיוחד
		102	שצ"פ
		103	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים מיוחד

שימושים

באזור מגורים מיוחד יהיה מותר לבנות בית אבות ואו דיור מוגן וכל השירותים הנלווים שימושים נלווים לדיירי בית האבות, כגון מועדון, חדר אוכל ומטבח חדרי חוגים משרדי ניהול, חדר רופא, חדרי טיפולים, חדר פיזיותרפיה, מחלקה סיעודית. שרותים ציבוריים בריכה ומועדון בריאות לדיירי הבניין בלבד.

הוראות

בינוי

- תותר הקמת מבנה לבית אבות הכולל 200 יחיד סה"כ ושימושים נלווים לשימוש דיירי בית האבות.
- הבניין יתוכנן עם 2 קומות גבוהות מתחת למפלס 0.00 ועם 12 קומות מגורים מעל ה-0.00 וקומת גג – קומה טכנית.
- פונקציות מתחת לקומת הכניסה 0.00:
- חדר אוכל, מטבח, שרותים ולובי, חצר משק, ח. אשפה וחדרים טכניים.
- כל השאר ישמש כקומת מסד. כהכנה לחניה בעתיד וחדרים טכניים יתוכננו לפי דרישת הרשויות.
- הפונקציות בקומת הקרקע מפלס -3.50:
- מחלקה סיעודית 36 מיטות עם כניסה נפרדת, כאשר השימושים הנלווים יתוכננו לפי תקן משרד הבריאות ובאישורה.
- לובי, בריכת שחיה לא מקורה הכולל שירותים ומלתחות, כל שאר הקומה תשמש כקומת מסד כהכנה לחניה בעתיד.
- קומת כניסה מפלס 0.00:
 - לובי כניסה ראשי למבנה כאשר בחלקו יהיה בגובה כפול ויכלול משרדי קבלה/הנהלה, קפיטריה וחדרי משחקים.
 - בסמוך לכניסה יתוכנן אזור מסחרי עם כניסה עצמאית מחוץ ומפנים המבנה, לשרות כלל הציבור ודיירי הבית. האזור המסחרי יכלול: מינימרקט, בנק, מספרה, מכון קוסמטי, או כל פונקציה מסחרית אחרת שתהיה לטובת דיירי הבית.
 - פונקציות מעל קומת הכניסה 0.00:
 - קומה 1 תכלול: לובי, חדרי חוגים ויחידות מגורים לבית אבות.
 - קומות 2-12 קומות מגורים הכוללות יחידות לבית אבות.
 - קומת הגג – קומה טכנית תתוכנן לפי דרישת הרשויות ותכלול חדרים טכניים כפי שיידרשו להפעלת המבנה. (אינסטלציה, מיזוג אוויר חשמל וכו')

קווי בניין

1. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
 2. לאורך הרחובות הראשיים ניתן יהיה לבנות קולונדה בעומק 4.0 מ' ובגובה נטו נרבי של עד 6.50 מ' בקו בניין "0", באישור הוועדה המקומית.
 3. ביטול חובת הצמדה לקו בניין "0" של מינימום 50% מאורך החזית הצפונית והחזית המערבית. ראה נספח בינוי מצורף.
- גובה המבנים המירבי יהיה 47.00 מטר ממפלס קומת הכניסה עד תקרת קומת המגורים האחרונה או בסיס גג הרעפים, (חדרי מכונות וחדרי מדרגות על הגג יבנו מעל הגובה המירבי)
- זכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף מס' 5 שלהלן.
- כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד.** כל חזיתות הבניין יחופו בחלקן באבן טבעית (בחלקה מסותתת) בחלקן זכוכית ובחלקן טיח אקרילי.

גובה מבנים

זכויות הבניה בינוי ומיתוח

5. טבלת זכויות (הוראות בניה)

5.1 זכויות בנייה קיימות - בהתאם לתב"ע מאושרת מ.מ. 5094

מספר	קווי בנין (מטר)		קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת								מתחת לקובעת	מעל לקובעת		
5	5	5	0	2	6	23 מ'	---	250	35%	260	23,500	7000	2500	1	מגורים מיוחד כולל מסחר

5.2 זכויות בנייה מוצעות

מספר	קווי בנין (מטר)		קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת								מתחת לקובעת	מעל לקובעת			שרות	עיקרי
5	5	5	0	2	12+ק.כניס+ק.טכני	47.00*	---	200	35%	260	23500	800	1200	8700	12800	101	מגורים מיוחד כולל מסחר

הערות:

- * גובה ממפלס 0.00 עד תקרה של קומת מגורים האחרונה.
- תוספת מספר קומות ושטח בניה מעל המוצע בסעיף 5.2 מהווה סטייה נכרת.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

- א. כל הבניינים בתחום תכנית זו יחופו באבן, בזכוכית ואלומיניום ע"פ פרטים וצורה שיסוכמו ע"פ התכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור להלן.
- ב. במגרש מס' 1 תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש בית האבות בלבד.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתר בניה לבית אבות כולל הקומה המסחרית יינתן רק על פי תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תפרט את העמדת גושי המבנים, מפלסי קומת הקרקע והתייחסותם אל מפלס הרחוב, סוגי הריצוף, גדרות, רהוט גן ומתקנים שונים, פנסים ושילוט, סוגי נטיעות ומערכות השקיה, פרטי עיצוב עקרוניים לפתחים, גגות, מיקום מתקני אשפה, מסתורים למיניהם וכו', הכל בתאום ואישור מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.
- ב. שטחי הבניה לשימושים הנלווים בכל שלב בניה, ימוקמו עם גישה נוחה לשימוש הדיירים ובנייתם תהיה תנאי למתן ההיתר.
- ג. פיתוח קטע הדרך שבגבולה הצפוני של תכנית במלא רחבה ופיתוח השצ"פ בגבולה הדרומי.
- ד. התאמת המבנה לדרישות משרד הבריאות לבית אבות לאוכלוסייה המבוגרת.
- ה. הכנת נספח בו יפורטו שלבי הביצוע שיאושרו ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.
- ו. הגשת תוכנית איחוד וחלוקה לצורכי רישום לאישור יו"ר הועדה.

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

הצגת חוזי התקשרות הן עם חברת הפעלת הבניינים כבית אבות והן עם חברת החזקה למבנה והפעלתו.

6.3 ביוב וניקוז

פתרון הביוב לאחר שיאושר ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה, יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה.

6.4 חניה

- א. תקן החניה יהיה עפ"י השימושים המבוקשים בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא פחות מהמצויין בנספח התנועה.
- ב. החניה וחצר המשק של הבניין לבית אבות ושל המסחר תהיה ברובה תת קרקעית. תהיה הפרדה בין החניון המיועד לפריקה וטעינה ובין החניון המיועד לרכב פרטי. בכניסה מצפון יהיה החניון המיועד לרכב פרטי, בו תהיה הפרדה בין מקומות חניה אשר יוקצו לשימוש בית האבות ומקומות החניה אשר יוקצו למסחר. הכניסה לרכב חירום תהיה מצפון. החניה לרכב חירום תהיה עילית. פריקה וטעינה תתאפשר בקומת הקרקע והכניסה.

6.5 תשתיות

חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיות.

6.6 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8 הגבלות בניה בגין תמא/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות חדרי מכוונת, מתקנים טכניים וחדרי מדרגות על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות וכיו"ב, הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
3. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
4. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.


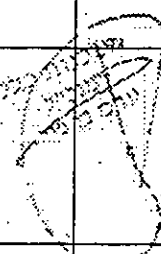

7 ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע וזמן מימוש התכנית**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. התימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18.03.07		51-256259-6		משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ	מגיש התכנית
				משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ	יום בפועל (אם רלבנטי)
				משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ	בעלי עניין בקרע
18.03.07	יורם בר-אוריכל נמתכנן ערים בע"מ ר"מ' מרחב בנין 7 ר"ג טלפון: 02-2719103	51-284992-8	007802531	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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	
	✓	התימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכניות של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: נספח תנועה, בינוי, תשריט		
תשריט התוכנית (3)	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	√	
	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 וחתימת ⁽⁴⁾	√	
	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	√	
	איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√
פרק 12		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ יורם בר _____ (שם), מספר זהות 7802531, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי _____ ממ/מק/5094/1 ששמה _____ בית אבות בן 200 יחידות דיור בצפון גני תקווה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ אדריכל מספר רשיון _____ 8179.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
 א. אלישע מור אדריכל
 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.

יורם בר-אדריכל
 ומתכנן ערים בע"מ
 רח' מנחם פרידמאן 7 ר"ג
 קריית מוצקין 47901-01

08.06.2007
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלישע מור (שם), מספר זהות 5018483, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ממ/מק/5094/1_ ששמה "בית אבות בן 200 יחידות דיור בצפון גני תקווה" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה והרווחה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 90037 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תוכניות בינוי עיר שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת התוכנית.
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.

אלישע מור
אדריכל העיר
דו"ח מס' 9947/07

08.06.2007
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ממ/מק/5094/1

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 06.04.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ד"ר יצחק יערי
 מפקח שטח
 חתימה
 משרד המשפטים
 מנהל שירות המבחן

594
 מספר רשיון

דרור בן נתן
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מוקדמות			
מספר תוכנית מוקדמת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/מק/5094 / 2	מילוי תנאים להפקדה		08.06.2007

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	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 למי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור		