

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התוכנית
24.05.2009	
נתקבל	תוכנית מס' ממ/5094/2
תק"מ	
שם תוכנית: בית אבות גני תקוה תוספת 125 יחידות דיור סה"כ בניין של 325 יחידות דיור	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="284 929 798 1297" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 אישור תכנית מס' 2/5094 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22.3.09 לאשר את התוכנית יו"ר הועדה המחוזית מנהל התכנון</p> </div>	
	<div data-bbox="702 1423 1308 1721" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>2/5094 2007001 12/01/07</p> </div>

ברי הסבר לתכנית

א. הרקע לתכנון

הרקע יועדה לשמש כשטח למגורים מיוחד לבניית מבנה לבית אבות. לפי הצרכים של היום הסתבר שיש לערוך שינויים בתב"ע הקיימת. השינויים הם בגדר שינויים הדורשים ת.ב.ע בסמכות הועדה המחוזית.

ב. הליך התכנון

הפרוגרמה הוכנה ע"י צוות תכנון של מגדלי היס התיכון. הפיתרון התיכנוני לפרוגרמה החדשה דורש מספר שינויים ועדכונים בתקנון הת.ב.ע הקיימת. המתחם כולל 325 יחידות דיור, הצורך במספר היחיד הוא על מנת לאפשר לתת שירותים נאותים לאוכלוסיה, הן בשטחי הבניה הציבוריים והן בשירותים.

מחוז המרכז

תכנית מס' ממ/5094/2

1 זיהוי וסיווג התכנית

בית אבות בן 325 יחידות דיור בצפון גני תקוה

1.1 שם התכנית

9.142 דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

9

מספר מהדורה

02.04.2009

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה

סוג איחוד

וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

לפי סעיף

1. מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 - מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
 - קואורדינטה מערב 663/450
 - מזרח - Y 188/500
 - קואורדינטה דרום 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 גושים 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 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
מ.מ. 5094	1
מ.מ./מק/5094/1	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 תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06.04.03	5172		שינוי	5094 מ.מ.
07.11.2007	5750	שינוי בינוי והגדלת זכויות בניה	שינוי	ממ/מק/5094/1
25/5/1997	4525	שינוי בינוי והגדלת זכויות בניה ומספר יחידות דיור על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4/	שינוי	תמ"א 2/4
		תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	02.04.2009	לי"ר	25	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	02.04.2009	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	02.04.2009	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי
	ו. מחוזית	נתן תומר מהנדסים	14.09.2008	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח חניה

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת של 125 יח"ד ושטחים נלווים לבית אבות קיים ושינוי בינוי קיים. סה"כ 325 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 השלמת הפרוגרמה ע"י תוספת 125 יח"ד מעל הכמות המאושרת בתכנית ממ/מק/5094/1 (מס' יח"ד בתכנית המאושרת ממ/מק/5094/1 - 200 יח"ד), תוספת של שטחים עיקריים ושטחי שירות, ראה טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5).
- 2.2.2 מבנה לבית אבות לאוכלוסיה מבוגרת בן 325 יח"ד, שטחים לצורכי בית האבות ושטחים לצורכי מסחר.
- 2.2.3 ביטול גודל מינימלי ליח"ד בבית אבות ושינוי תמהיל סוג וגודל הדירות לגודל ממוצע של 70 מ"ר.
- 2.2.4 אחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- 2.2.5 שימוש בבית אבות בלבד המיועד לאוכלוסיה מבוגרת של בני 60 ומעלה ואיסור מכירה לפרטיים/ אי פיצול בעלויות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	9.142
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		28,700	14,700+	14,000	מ"ר	מגורים מיוחד
		325	125+	200	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר		
ל"ר	ל"ר	101	אזור מגורים מיוחד

יעודי קרקע ושימושים

4.1. אזור מגורים מיוחד

שימושים 4.1.1
 בית אבות לאוכלוסיה מבוגרת, באזור מגרש מיוחד יהיה מותר לבנות בית אבות לאוכלוסיה המבוגרת וכל השירותים הנלווים
 שימושים נילוויים לדיירי בית האבות, כגון מועדון, חדר אוכל ומטבח חדרי חוגים משרדי ניהול, חדר רופא, חדר טיפולים, חדר פיזיותרפיה, מחלקה סיעודית, שרותים ציבוריים לדיירי הבניין בלבד, מינימרקט, בריכה מועדון בריאות וספורט וכו'.

הוראות

4.1.2
 א. תותר הקמת מבנה לבית אבות הכולל 325 יח"ד סה"כ ושימושים נלוויים לשימוש דיירי בית האבות.
 מתחת לקומת הכניסה 0.00:
 הבניין יתוכנן עם קומת קרקע ושלושה מרתפים הכוללים:
 מחסני דיירים ומחסנים כלליים לצורכי תחזוקה, חדרי הנהלה, חדר מנוחה עובדים, מלתחות עובדים, משק, מטבח, חדר אוכל, אולם תרבות, אולם ארועים, בית כנסת וחדר הרצאות. חדרי טכניים יתוכננו לפי דרישת הרשויות, (ולא יחושבו כשטחי שרות לפי תקנות חישובי שטחים בחוק התכנון והבניה 2004), מחלקה רפואית, מועדון בריאות, בריכת שחיה מקורה וחניון מקורה.

כמו כן במרתפים יתוכננו חניות ביחס של 1:2.
 בקומת הקרקע תתוכנן מחלקה סיעודית 36 מיטות עם כניסה נפרדת, כאשר השימושים הנלוויים יתוכננו לפי תקן משרד הבריאות ובאישורה.
 קומת כניסה (מפלס 0.00): קומה זו תכלול יחידות לבית אבות, 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. האיזור המסחרי יכלול: מינימרקט, בנק, מספרה, מכון קוסמטי, או כל פונקציה מסחרית אחרת שתהיה לטובת דיירי הבית.

מעל קומת הכניסה 0.00:

קומה 1 תכלול: לובי, חדרי חוגים ויחידות לבית אבות.
 קומות 2-12 קומות מגורים הכוללות יחידות לבית אבות.
 קומת הגג – קומה טכנית תתוכנן לפי דרישת הרשויות ותכלול חדרי טכניים כפי שיידרשו להפעלת המבנה. (אינסטלציה, מיזוג אוויר חשמל וכו')
 1. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
 2. לאורך הרחובות הראשיים ניתן יהיה לבנות קולונדה בעומק 4.0 מ' ובגובה נטו מרבי של עד 6.50 מ' בקו בניין "0", באישור הוועדה המקומית. בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
 3. ביטול חובת הצמדה לקו בניין "0" של מינימום 50% מאורך החזית הצפונית והחזית המערבית. ראה נספח בינוי מצורף.

גובה המבנים המירבי יהיה 47.80 מ' 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. יהיה מותר לנייד שטחים עיקריים ושטחי שרות בין קומות הבניין בחלקיו העל קרקעיים והתת קרקעיים למעט שטחי חניה. 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.

קווי בניין

גובה מבנים

זכויות הבניה

בינוי ופיתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מגורים מיוחד - מיועד לבית אבות	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה קיימות - בהתאם לתב"ע מאושרת ממ/מק/5094/1				שטח בניה (מ"ר)	מסל לכניסה הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)						מתחת לכניסה הקובעת	שירות	קדמי	צדדי- ימני		שמאלי	צדדי
מגורים מיוחד - מיועד לבית אבות	1	9142	800	23,500	35%	260	800	200	---	47.80*	ק. כניסה+12	2	0	5	5	5	מגורים מיוחד - מיועד לבית אבות	

מגורים מיוחד - מיועד לבית אבות	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מסל לכניסה הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)					מתחת לכניסה הקובעת	שירות	קדמי	צדדי- ימני		שמאלי	צדדי
מגורים מיוחד - מיועד לבית אבות	101	9142	10,100	51,000	40%	560	10,100	325	---	47.80*	ק. כניסה+12	4	0	5	5	5	מגורים מיוחד - מיועד לבית אבות

הערות:

* גובה ממפלס 0.00 עד תקרה של קומת מגורים אחרונה.

- תותר הקמת קומת מרתף נוספת בתוספת שטחי שירות של עד 3,400 מ"ר לצורך תיה בלבד.

- זכויות הבניה עבור המסחר לא יעלו על 1000 מ"ר מתוך סך כל השטחים העיקריים.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

- א. כל הבניינים בתחום תכנית זו יחופו באבן בזוכית ואלומיניום ע"פ פרטים וצורה שיסוכמו ע"פ התכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור להלן.
- ב. במגרש מס' 1 תותר הקמת בריכת שחיה מקורה בשטח מרבי כנדרש לשימוש בית האבות בלבד.
- ג. נספח הבינוי מראה את התכנון הרעיוני. שינוי הבינוי יהיה בסמכות הועדה המקומית במידה ולא יפגעו עקרונות התכנית, למעט קווי הבניין שהינם מחייבים.
- ד. השימושים המסחריים המוזכרים בסעיף זה יהיו חלק מהשטחים הייעודיים של הבניין והגישה אליהם תהיה מתוך הבניין ו/או לחילופין מבחוץ.
- ה. לאור הטופוגרפיה השיפועית של המגרש יהיה מותר לבנות מתחת לקומת הכניסה קומת קרקע גבוהה שתהיה פתוחה לגינה האחורית ובריכה, וזאת בנוסף ל-3 מרתפים ו-12 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה. חדרי מכוונות ומתקנים טכניים ימוקמו על גג הבניין (יש לתכנן מסתור למתקנים טכניים).
- ו. בקומת הכניסה יהיה מותר לתכנן יחידות לבית אבות, מסחר ושטחים ציבוריים. (ראה פירוט הפרוגרמה בסעיף 4.1), יהיה מותר לבנות את המרתפים עד לגבולות המגרש.
- ז. גובה המבנים המרבי יהיה 47.80 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).
- ח. קירוי בריכת השחייה.
- ט. יהיה מותר לנייד שטחים עיקריים ושטחי שרות בין קומות הבניין בחלקיו העל קרקעים והתת קרקעים למעט שטחי חניה. ביטול חובת בניית קולונדה בחזיתות הבניין ואפשרות בנייתה ברשות שינוי הפרוגרמה (למעט הפרוגרמה למחלקה הסעודית) ומיקום הפונקציות בקומות השונות כפי שמופיעה בסעיף 4.1 לא יהווה סטייה מהתכנית.
- י. ניתן יהיה להקים גגונים לקרוי כניסות הבניין השונות מעבר לקו בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

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.
- ה. הכנת נספח בו יפורטו שלבי הביצוע שיאושרו ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.
- ו. קבלת חו"ד לשכת הבריאות נפת פ"ת, להיתר הבניה למבנה, ההערות יוטמעו בהיתרי הבנייה.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

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

6.4 ביוב וניקוז

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

6.5 הוראות לניקוז משמר נגר

- 6.5.1 השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- 6.5.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 6.5.3 תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 סילוק פסולת עפר ובניה

- 6.6.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין, התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- 6.6.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר
- 6.6.1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפל או תחנת מעבר).
- 6.6.1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות
- 6.6.2 חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- 6.6.3 **חציבה ומילוי**
- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- בהיעדר איזון-
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- 6.6.4 **עבודות שאינן טעונות היתר**
- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.7 חניה

- א. תקן החניה עבור בית האבות יהיה 2:1, שאר השימושים המבוקשים בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה, ובכל מקרה לא פחות מהמצויין בנספח התנועה.
- ב. החניה וחצר המשק של בניין בית האבות ושל המסחר תהיה ברובה תת קרקעית, העלאת החניה לפני הקרקע תחשב לסטייה ניכרת. תהיה הפרדה בין החניון המיועד לפריקה וטעינה ובין החניון המיועד לרכב פרטי.
- ג. 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.
- קרוי אזור הפריקה והטעינה במידה וידרש יהיה בקו בניה 0 לגבול המיזרחי והדרומי.

6.8 תשתיות

חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיות.

6.9 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.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 הגבלות בניה בגין תמ א/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

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

6.12 סטייה ניכרת מתכנית

הגדלת מס' יחיד תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19 (2) לתקנות התכנון והבניה - סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב - 2002)

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. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02.04.2009		51-256259-6 משכנות כלל-מגדלי הים התיכון בע"מ		משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ	מגיש התכנית
02.04.2009		51-256259-6 משכנות כלל-מגדלי הים התיכון בע"מ		משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
02.04.2009		51-256259-6 משכנות כלל-מגדלי הים התיכון בע"מ		משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ	בעלי עניין בקרקע
02.04.2009		51-284992-8 לורד בר-אדריכל ומתכנן ערים בע"מ רח' נמלים בגין 7 ר"ג טלפון: 02-5129191	007802531	יורם בר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	עורך התכנית
02.04.2009		512623968		דרור בן נתן מודד מוסמך	מודד



2.2 טבלת הקצאה

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר ממ/5094/2

פרטי החלקות הקיימות									
החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכול בחלוקה החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	חלקה/ מגרש	גוש	מס' סדורי	
לי"ר			51-256259-6	לי"ר	משכנות כלל מגדלי היס התיכון בע"מ	חלק מ 9	6717		
לי"ר			51-256259-6	לי"ר	משכנות כלל מגדלי היס התיכון בע"מ	חלק מ 10			
לי"ר			51-256259-6	לי"ר	משכנות כלל מגדלי היס התיכון בע"מ	חלק מ 11			
	9,142								סך כולל

* במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

12.2 טבלת הקצאה (המשד)

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר _מ/מ/5094 / 2

* ימולא ע"י רשם המקרקעין

פרטי המגרשים המוקצים										
חתימת בעלים	מס' יח"ד **	יעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה ארעי/סופי *	מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' גוש
	מס' יח"ד **	יעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה ארעי/סופי *	מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' גוש
	25	אזור מגורים מיוחד	100%	9,142	51-256259-6	ל"ר	משכנות ככל מגדלי הים התוכן בע"מ	101	6717	
			100%	9,142						
										סה"כ

** ימולא לפי העניין

מס' יח"ד **
25
מס' יח"ד **

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 (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יוזם, 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 בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: __נספח בינוי, נספח תנועה, תשריט		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 וחותמת ⁽⁴⁾	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	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)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(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 מס' ממ/5094/2 ששמה _____ בית אבות בן 325 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.
 6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יורם בר אדריכל
 יחתימה את התוכנית
 רחוב תלמידי תורה 7
 טלפון 052-2191

02.04.2009
 תאריך

14/05/2009

עמוד 21 מתוך 25

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 מס' ממ/5094/2 ששמה "בית אבות גני תקווה בן 325 יחידות דיור בצפון גני תקווה" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכל 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 תכניות בנין 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
 חתימת המצהיר

02.04.2009
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה __ נתן תומר __ (שם), מספר מהנדס _10164_,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ממ/5094/2 ששמה "בית אבות גני תקווה בן 325 יחידות דיור בצפון גני תקווה" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה __ ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה והרווחה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10164 או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום תכניות בנין 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 דלעי ל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נתן תומר הנדסה
א. ט. אי. בע"מ
בית הלל 20, תל אביב, 67017
טל': 03-6242490, פקס': 03-6242490

נתן תומר
חתימת המצהיר

2.4.09
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ממ/5094/2

(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.



חתימה

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 05.09.2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

594
מספר רשיון

דרור בן נתן
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 ית, 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 מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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 לפי סעיף 109 לחוק		
תאריך ההחלטה	החלטה	התוכנית נקבעה
		טעונה אישור

14/05/2009

עמוד 25 מתוך 25