

1102

בבן סגן

4019363

8

תכנית מסי מ/מ/5162

מבא"ת 2006

2 חלקה ק-6 (6-16)
2 חלקה ז-7 (7-17)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1

23

הוראות התוכנית

תוכנית מסי' מ/מ/5162	
מע"ר גני תקוה	משו"ד הפנים מחוז מרכז
מחוז מרכז מרחב תכנון מקומי מצפה אפק סוג תוכנית תכנית מפורטת	10.07.2012 נתקבל תיק מסי'

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

נבדק וניתן להפקיד לאשר החלטת הוועדה המחוזית/משנה גלים מתכנן מחוז תאריך 2/8/12 1962/11	חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק" תכנית מסי' מ/מ/ 5162 לזו"ק קצה בשינוי מסי' 2007004 מיום 25.4.2007 ג. א. ג.
---	---

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משו"ד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 19/2/12 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית תאריך 9-08-2012	עננים קלעני מנהל הכללי
--	---------------------------

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו הינה השלמת מתחם מעי"ר בגני תקוה, כרצף תכנוני של אזורי מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ושכונת מגורים בת 250 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.1 זיהוי וסיווג התוכנית

מע"ר גני תקוה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ממ/5162	מספר התוכנית		
13.003 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות	
6	מספר מהדורה בשלב		
03/06/12	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
<ul style="list-style-type: none"> לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
<ul style="list-style-type: none"> ועדה מחוזית 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

קואורדינטה X 663,620
קואורדינטה Y 188,400

1.5.2 תיאור מקום לא רלוונטי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית גני תקוה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב גני תקוה
שכונה לא רלוונטי
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6717	מוסדר	חלק מהגוש	22	23, 61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
112-113, 101-102	5141/ממ

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
ממ/5141	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית הראשית ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.	6000	24/09/2009
ממ/5130			5139	19/12/2002
פת/6/1276 א			4714	21/12/1998
פת/2000			4004	14/5/1992
תמא 2/4	כפיפות	הוראות תמא 2/4 תחולנה על תכנית זו.	5419	24/7/2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוגי ערים (1989) בע"מ	26/06/12	1	---	1:1250	מחייב	הוראות תשריט
			26/06/12	3	---	1:1000	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים (1)	נספח בינוי
		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	26/06/12	1	---	1:500	מנחה	נספח תנועה
		נחמה בוגין בע"מ	01/05/11	---			מחייב	טבלאות איזון
		סירקין בוכנר קורנברג	26/06/12	1	6	1:500	מנחה	נספח ניקוז
		מתנדסים יועצים בע"מ	26/06/12	2	7	1:2500 1:1000		נספח ביוב
		תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	17/08/09	---	23	---	מנחה	חו"ד אקלימית סביבתית
<p>כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.</p>								

הערות:

(1) נספח הבינוי הינו מנחה למעט בכל תנוע למס' המבנים בכל מגרש, קווי בנין ומס' קומות מקסימלי, בהם הינו מחייב.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	03-6374203		03-6374200	ינאל אלון 57 ת"א	אשרד תכנה לבניה בע"מ						
	04-8214724		04-8214765	התעשייה 47 תל חנ	צמח המרמן בע"מ						
	03-5310853		03-5310888	הגליל 48 תל חנ	מועצה מקומית גני תקוה						

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-6374203		03-6374200	ינאל אלון 57 ת"א	אשרד תכנה לבניה בע"מ						
	04-8214724		04-8214765	התעשייה 47 תל חנ	צמח המרמן בע"מ						
	03-5310853		03-5310888	הגליל 48 תל חנ	מועצה מקומית גני תקוה						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
									דינה חזון (אוסקולסקי) נח מני (אוסקולסקי) ינאל עוזרי, צבי ברקוביץ מלכה סרוגאטי אברהם סרוגאטי רבקה פלד, אליצור פלד.		

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מסעמו לרבות מודד, שמואל יועץ תנועה זכר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
blk@bik-arc.co.il	03-6123050	----	03-6123040	תובל 11 רמת-גן	בעלי לויצקי כסיף אזרחים ומוניעים (1989) בע"מ.				אזרחי	
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 רמת-גן	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ				מודד מוסמך	יועץ תנועה
	03-7516356		03-7541000	היצירה 14 רמת-גן	נסונו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ					שמואל
	03-6442485		03-6442484	פנתס רוזן 96 תי"א	נחמה בוגין בע"מ					
office@sbk-eng.co.il	03-9239003		03-9239003	האודס 11 פ"ת	סירקין בזכר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ					יועץ ביוב וניקוז
topcons@netvision.net.il	02-5379220		02-5002255	יפו 210 ירושלים	תו"פ יועצים והנדסה בע"מ					יועץ סביבתי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

לא רלוונטי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. הקמת אזור מיוחד הכולל מגורים – 250 יח"ד – מסחר ו/או משרדים.
ב. התוויית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית, דרך מאושרת, שטח למרכז עירוני וכיכר עירונית לאזור מעורב – מגורים, מסחר ו/או תעסוקה (משרדים), שצ"פ ודרך.
ב. קביעת הוראות בניה עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
ג. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש – ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.003
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		30,000	+ 30,000	--	מ"ר	מגורים
		250	+ 250	--	מס' יח"ד	
מסחר ו/או משרדים		8,000	+ 8,000	--	מ"ר	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
איחוד וחלוקה	הגבלת גובה	זיקת הנאה		
102-101	102-101	102-101	102-101	מגורים, מסחר ו/או תעסוקה (משרדים)
401			402-401	שטח ציבורי פתוח
201			205-201	דרכים
302-301			302-301	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים, מסחר ו/או תעסוקה (משרדים)	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	מסחר ו/או משרדים.
ג.	מבני ציבור: מתוך סה"כ השטח העיקרי המיועד למסחר ו/או משרדים בשני תאי השטח יוקצו עד 500 מ"ר בנויים בחטיבה אחת, לשימושים ציבוריים כגון: משרדים ו/או מועדון ו/או ספרייה, וכל הנ"ל לשימוש המועצה. שטח זה יוקצה למועצה המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה.
4.1.2	הוראות
א.	גובה מבנים - גובה בנייני המגורים יהיה עד 22 קומות מעל ק.קרקע ומעל עד 3 קומות מרתף לחניה בתא שטח מס' 101, ועד 23 קומות מעל ק.קרקע ומעל עד 4 קומות מרתף לחניה בתא שטח מס' 102. הגובה המירבי של מבנה המסחר ו/או המשרדים יהיה עד 3 קומות מעל עד 4 קומות מרתף לחניה.
ב.	הוראות בניה למרתפים - תותר בניית קומות מרתף בכל שטח תאי שטח 102-101, כמפורט בטבלת הזכויות, וכן מתחת לתא שטח 401 - השצ"פ. השצ"פ ירשם ע"ש הרשות המקומית והחניה תוכר ליזמים או תרשם על שםם כדרך של רישום בית משותף.
ג.	קווי בנין - כמצוין בנספח הבינוי. מרווחים בין בניינים באותו תא שטח יאושרו בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
ד.	חניה - מספר מקומות החניה עבור כל מגרש יהיה בתחום המגרש ובתחום השצ"פ וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה, ולא פחות ממספר מקומות החניה שבטבלת ביקוש החניה בנספח התנועה. תירשם זיקת הנאה בין המגרשים במרתפי החניה ויותר מעבר כלי רכב בין מגרש ומגרש. מרתפי החניה יתוכננו כך שתהיה הפרדה פיסית בין מקומות החניה עבור שימושי המגורים לבין מקומות החניה עבור שימושי המסחר ו/או המשרדים.
ה.	מרפסות - ניתן יהיה לבנות מרפסות אחת מעל לשניה בלבד, במסגרת השטחים העיקריים שהוקצו למטרה זו.
ו.	מחסנים - תותר התקנת מחסנים דירתיים בשטח נטו של עד 8 מ"ר ליחיד בקומת הקרקע של מבני המגורים, בקומות המגורים וכן במרתפי החניה. המחסנים יוצמדו בטאבו לדירות המגורים.

		4.2 שטח ציבורי פתוח
		4.2.1 שימושים
א.	גינון, אזורי מנוחה, שבילי הלכי רגל ומרצפים, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.	
ב.	במגרש 401 תותר גישה וחניה תת קרקעית פרטית עבור מגרשים 101-102. מגרש זה ירשם ע"ש הרשות המקומית והחניה תוחכר ליזמים או תירשם על שםם כדרך של רישום בית משותף.	
ג.	מגרש 402 ישמש גם לכניסות לחניונים התת קרקעיים, עבור שימוש המסחר ו/או המשרדים, אשר בתחום מגרשים 102-101 - מגרשי האזור המעורב. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לרכב משותפת לתכנית זו ולתכנית מס' ממ/5141 הגובלת ממזרח.	
		4.2.2 הוראות
א.	עיצוב פיתוח ובינוי -	השצ"פ יעוצב ככיכר עירונית, שמשלימה את הכיכר המתוכננת מזרחית לה, ע"פ תכנית עיצוב ופיתוח שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

		4.3 זכות מעבר לציבור
		4.3.1 שימושים
א.	מעבר לכלל ציבור הולכי הרגל במפלס הכיכר.	
		4.3.2 הוראות
א.	פיתוח סביבתי -	השטח המסומן כזכות מעבר לציבור יפותח כחלק מהשצ"פ הגובל, ע"י העירייה ובאחריותה.

		4.4 דרך
		4.4.1 שימושים
א.	מעברים ציבוריים לכל רכב ולהלכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כל רכב. בהם לא תותר בניה פרט למבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 לרבות "מתקני תשתית, כמוגדר בסעיף הנ"ל לפיתוח גנני.	
		4.4.2 הוראות
א.	מתחת לתאי שטח 203-204 תותר גישה לחניונים עבור תאי שטח 101-102 ומגרש 101 בתכנית ממ/5141, כמסומן בנספח התנועה, כך שיתאפשר מעבר בלבד ולא חניה. דרכים אלה ירשמו ע"ש הרשות המקומית.	
ב.	לעת מתן היתר בניה יש לוודא כי נשמרת הגישה לתאי שטח 101-102 בתכנית זו ו-101 בתכנית ממ/5141.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מרבי	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	ימני	קדמי	צדדי				מותרות	מבוקשות		שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
כמסומן בנוספת הבינוי			3	22+P	27.6	122	40,914	13,284	---		מגורים:	5,490	4,428	101	
											מסחר ואו:	3,100 + (9)			
											מסדרים:	400 (3) (4)			
											לחניה (11)	3,100 + (7) (8)			
				3			40,914	13,284	(4)		מסחר ואו:	18,640			
				23+P			40,914	13,284			מסדרים:	4,000 (12) (5)			
			4		28.8	128	43,300	17,780	---		מגורים:	15,360 (7) (8)	4,445	102	(10)
				3			43,300	17,780	(4)		מסחר ואו:	4,000 (12) (5)			
				28.2	250	84,214	31,064				מסדרים:	4,000 (12) (5)			
				---	---	5,148	5,148	---			מסחר ואו:	19,360 (7) (8)			
			4	---	---	---	5,148	5,148	---		15,150	38,000	8,873		
			0	---	---	---	5,148	5,148	---		---	---	1,287	401	שצ"פ

הערות לטבלה :

- (1) לגובה בניין המגורים יתווספו קומות למתקנים טכניים, באישור רשות שדות התעופה, ובתנאי שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המירבי המותר מעל פני הים,
- (2) כקבוע בהוראות תמא/24, כמפורט בסעיף 6.4 להלן ובאישור רשות התעופה האזרחית.
- (3) בנוסף לשטחי השירות שמעל מפלס הכניסה מוקצה גם שטח לקולונדות.
- (4) בשטח השירות העל קרקעי נכללים ממ"זים, חדרי מדרגות ומבואות.
- (5) ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס זה.
- (6) קומת הקרקע בבניי המגורים תהיה בגובה מקסימלי של 5.5 מ'.
ניתן יהיה למקם בה דירות ומשרדים, וכן חדרי מכונות, חדרי אשפה וגז, חדרים לשירותים טכניים, מחסנים לשימוש הדיירים במסגרת שטחי השירות העל קרקעיים.
- (7) שטח עיקרי חושב לפי 120 מ"ר ליח"ד.
- (8) תותר תוספת 15 מ"ר לכל יח"ד לטובת מרפסת.
- (9) שטח שירות חושב לפי 45 מ"ר ליח"ד. שטח השירות אינו כולל: תכנית קומת עמודים/קרקע מלאה ו- 150 מ"ר לחדרי מכונות ומתקנים טכניים בקומת הגג.
- (10) יותר נייד של עד 10% מיחיה"ד וזכויות הבניה בין מגרשים 101 ו- 102.
- (11) מתייחס לחניה במרתף מפלס 0.00.
- (12) מתוך סה"כ השטח העיקרי המיועד למסחר ראו משרדים בשני תאי השטח יוקצו עד 500 מ"ר לשימושים ציבוריים, כמפורט בסעיף 4.1.1 ג'.

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

- א. הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.2.
- ב. הגשת תצ"ר לאישור יו"ר הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.3.
- ג. אישור רשות הניקוז ומשרד הבריאות בדבר ביצוע בפועל של פתרונות הניקוז והביוב כנדרש בנספחי הניקוז והביוב.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה לעסקי מזון יהיה הצגת הפתרונות למניעת מטרדים לריחות וסילוק שפכים.
- ה. הצגת פתרון להפחתת מטרדי רעש מהדרכים הגובלות במגרשים 101-102 מצפון ומדרום, וכן ממזגנים ומערכות טכניות.
- ו. הפעלת תחנת שאיבה לשפכים חדשה וכל חיבור נדרש למערכת בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ז. תנאי למתן היתרי בניה לבנייני המגורים – תחילת ביצוע דרך היס בקטע המופיע בתכנית מס' ממ/5142. תנאי לאיכלוס יהיה סיום הביצוע.
- ח. תנאי למתן היתרי בניה לבנייני המגורים יהיה תחילת ביצוע חיבור "דרך היס" ל"דרך התקוה" עד לדרך הקיימת בקרית אונו. תנאי לאיכלוס יהיה סיום הביצוע.
- ט. אישור תכניות הסדרי תנועה כנדרש בכל שלב ביצוע ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- י. תנאי להיתר בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- יא. תנאי להיתר בניה יהיה העתקת קו מים קיים בתיאום עם חברת מקורות.
- יב. תנאי להוצאת היתרי בניה מכח התכנית יהיה הכנת מאזן חומרי חפירה ומילוי ע"פ דרישות מינהל התכנון.

6.2 עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל המתחם, לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול הוראות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, תשתיות וכיוב', כולל שלבי בניה וביצוע.

כמו כן התכנית תכלול התייחסות להטמעת הנחיות לבניה ירוקה כגון: שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, בניה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולרית לבידוד, לחסכון במים, מעי מים אפורים, מיתוזר פסולת לרבות פסולת הבניה ופינויה, וכן התייחסות למיקום אזור הפריקה והטעינה, כך שלא יהיה צמוד לדירות המגורים.

6.3 איחוד וחלוקה

- א. השטחים הכלולים בתכנית זו המיועדים לאיחוד וחלוקה, כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט. עם רישום האיחוד והחלוקה ירשמו השטחים המיועדים לצרכי ציבור (וזיקות הנאה לטובת הציבור) ע"ש הרשות המקומית.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ג. הוצאות הכנת התכנית לרבות רישומה יהיו על חשבון היזמים בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.

6.4 גובה מבנים ובטיחות טיסה

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
- ג. היתרי בניה ינתנו רק לאחר קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

6.5 הוראות בנושא ניקוז

- א. תכנית הניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז תהווה נספח לתכנית זו. נספח הניקוז בקני"מ 1:500 מהווה מסמך מנחה. יותרו שינויים בנספח הניקוז באישור רשות הניקוז והועדה המקומית, אשר לא יהוו שינוי לתכנית.
- ב. לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע בתחומי התכנית, כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוגשת הבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות הרשות הממונה.
- ג. ניקוז מתחם הפרוייקט יתבצע ע"י קליטת המים, הן בגג המרתף והן בשטח הגג המוגבה, והפנייתם לכיוון דרום מערב ולכיוון דרום, כפי שסומן בתשריט נספח הניקוז. הניקוז יתבצע ע"י הפניית תקרת המרתפים לכיוונים הנ"ל בשיפוע של לפחות 1%. מעל הגג הפנוי מבנייה תהיה שכבת טוף בעובי של לפחות 60 ס"מ לקליטת המים. על הגג יונחו צינורות שרשוריים (רצוי בעטיפת חומר גרנולרי שטוף). מוצאי המים מהמערכות הנ"ל יחוברו למערכת הניקוז המתוכננת בכבישים הראשיים.

6.6 הוראות בנושא משטר רוחות

- א. יש להרבות בנטיעות של דבוקות עצים רחבי צמרת ובלתי נשירים ו/או לשלב אלמנטים חוסמי רוח בשילוב פיסול סביבתי או דומה באזורים שסביב מעטפת המגדלים.
- ב. יש לתת התייחסות מיוחדת בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי לשטחי מעברים ציבוריים בסביבת המגדלים וכן לשימושים המוצעים על גג המבנה המסחרי שבבסיס המגדלים.
- ג. תכנית הפיתוח לשטח הפרוייקט תלווה ביועץ אקלימי לתכנון פרטי פתחי הכניסה למגדלים, תכנון אמצעי הגנה וסיכוך לרוח (פרגולות, "מצחיות" וכו'), תכנון מערך מעברים ושבילים ציבוריים, מיקום פינות ישיבה ושהייה ארוכה יחסית, הצבת מתקני פיסול סביבתי, משחק לילדים וכיוב'.

6.7 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של למעלה מ- 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף; וכל זאת ע"פ מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית

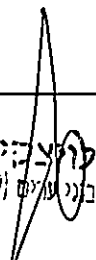
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הכיכר העירונית (השצ"פ) במגרש 401 ומרתפי החניה תחתיו	
2	היתר בניה למבני המגורים, המסחר ו/או המשרדים במגרשים 102-101	ביצוע הכיכר העירונית (השצ"פ) במגרש 401 ומרתפי החניה תחתיו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	צ.מ. חקלאות בע"מ ח.פ. 512531203 אשדוד חברה לבנייה בע"מ	אשדוד חברה לבנייה בע"מ צמח המרמן בע"מ מועצה מקומית גני תקוה			מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
2. 07. 2012		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ. אדריכלים ובוני ערים (1989) 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 בנהל	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 לחזירת 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	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של חוספת בניה לטובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי 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		
	√	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 וחתימת ⁽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 אדר' מוטי כסיף, מספר זהות 00776514-2, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מ/מ/5162 ששמה מע"ר גני תקוה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 25967.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. אינג' אבירם אגאי – דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים – נספח תנועה.

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 אחד 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.

ברעלי לוגיקי כסיף
 אדריכלים ובוגרי ערים (1989) בע"מ

חתימת המצהיר

2. 07. 2012

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, _____
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ממ/5162 ששמה מע"ר גני תקוה (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ממ/5162

(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה	מספר רשיון	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 מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/5141		5713	04/09/07

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית
לא רלוונטי.