

8/10/2009 10 ח'א'ק

(1)

נבדק וניתן להצטרף / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
משנה מיום 2.12.07 (ת"ת 136 א')
25.6.09
מסמך המסמך
5141-matan-tokef.doc תאריך
4/3/2009
גרסה מס' 6

משרד הפנים
מחוז מרכז
26.05.2009
נתקבל
תיק מס':

מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"

תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
מספר ממ / 5141

שינוי לתכנית פת/2000
שינוי לתכנית פת / 1276 / 6 / א

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון והבניה תשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מצפה אפק"
חבנית מס': ממ / 5141
הומלצה
2004009
להפקדה בישיבה מס'
26/11/04
מיום
ישיבת
מחוז הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 5141
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/10/09 לאשר את התוכנית
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

- 1. שם התכנית**
 תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות מספר ממ / 5141
 שינוי לתכנית פת/2000
 שינוי לתכנית פת / 1276 / 6 / א'.
 תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
 התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

- 2. מסמכי התכנית**
- מסמך א' - 14 דפי הוראות בכתב, להלן - "הוראות התכנית".
 - מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1000:1, להלן - "התשריט", הכולל:
 מפת התמצאות כללית, תרשים סביבה, תכנית מצב קיים,
 תכנית מצב מוצע, נספח בינוי מנחה (מרווח בין בתים, גובה מרבי, קווי
 בניין, מיקום החניות במגרש 103 יהיו מחייבים).
 - מסמך ג' - טבלת הקצאות ולוח איזון.
 - מסמך ד' - נספח תנועה וחניה.
 - מסמך ה' - נספח ניקוז מחייב.
 - מסמך ו' - דו"ח הצללה.
 - מסמך ז' - נספח ביוב.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

- 3. תחולת התכנית**
 תכנית זו תחול על כל השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

- 4. גבולות התכנית**
 (גוש 6717)
- מצפון - גבול צפוני של חלקה 21.
 - מזרז - גבול דרומי של חלקה 93.
 - ממזרח - גבול מזרחי של חלקות 21, 12, 15, 18, 90.
 - ממערב - גבול מערבי של חלקה 61.

- 5. גושים וחלקות**
 גוש 6717 - חלקות 21, 89, 90, 12, 15, 18, 93 (חלק), 61.

- 6. שטח התכנית**
 36.323 דונם.

- 7. בעלי קרקע**
 שונים
 מועצה מקומית גני תקוה - הגליל 48 גני תקוה, טל. 03-5310888, פקס. 03-5310853

- 8. היוזם**
 מועצה מקומית גני תקוה - הגליל 48 גני תקוה, טל. 03-5310888, פקס. 03-5310853

9. עורך התכנית

מור אדריכלים בע"מ
בן גוריון 1, בני-ברק
טל': 03-6158000 פקס: 03-6158001

10. מטרות התכנית

- הקמת מרכז עירוני המשלים את הרצף האורבני הקיים מדרום, ע"י:
- 10.1 שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי, דרכים ותחנת תדלוק, לשימושים של מגורים, דרכים, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח למרכז עירוני, אזור מיוחד (למגורים ו/או משרדים), וקביעת תכליות המותרות בהם.
 - 10.2 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
 - 10.3 קביעת אזור לכיכר עירונית ומרכז עירוני.
 - 10.4 קביעת אזור מגורים מיוחד הכולל סה"כ 262 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד בבניינים בני 23 קומות + קומת גג מעל מרתפים וקומת קרקע.
 - 10.5 קביעת אזור מיוחד למגורים (66 יח"ד) ו/או למשרדים. השטח העיקרי של המגורים ו/או המשרדים לא יעלה על 8,000 מ"ר.
 - 10.6 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - 10.7 קביעת שטחים לגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.
 - 10.8 ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
 - 10.9 קביעת זכויות והוראות בנייה.

11. התכליות

11.1 אזור מרכז עירוני (מסומן בתשריט בצבעים אפור וסגול לסרוגין)

- 11.1.1 קניון
- 11.1.2 משרדים
- 11.1.3 קולנוע, תאטרון
- 11.1.4 אולמי הרצאות, אולמי אסיפות.
- 11.1.5 גלריות, תצוגות אומנות.
- 11.1.6 אולמי ספורט וכושר.
- 11.1.7 חנויות.
- 11.1.8 בנקים, דואר, וכו'.
- 11.1.9 בתי קפה ומסעדות.
- 11.1.10 מרפאות, קופות חולים ומכונים רפואיים.
- 11.1.11 מתקני בידור וספורט.
- 11.1.12 חניה תת קרקעית.
- 11.1.13 שטחים פתוחים להולכי רגל, ריהוט רחוב, פרגולות.
- 11.1.14 שימושים התואמים לשימושים הנ"ל, באישור מהנדס המועצה.

11.2 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

- 11.2.1 שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, פרגולות.
- 11.2.2 יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב בין מגרשים 101 ו-107 רק בחלקו * הצפוני של מגרש 103 בקטע המקביל לשני מגרשים אלה, כמופיע בתשריט ובנספחי הבינוי והתנועה.

11.2.3 לא תותר חניה עילית או תת קרקעית בתחומי השצ"פ, למעט באזורים המסומנים לחניה עילית במגרש מס' 103, כמופיע בתשריט ובנספחי הבינוי והתנועה.

11.3 אזור מגורים מיוחד (מסומן בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בכתום כהה)

- 11.3.1 בקומות מרתף – חניה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבית בלבד, כגון חדרי כושר, בריכות שחייה וכד'.
- 11.3.2 בקומת קרקע – דירות מגורים, מבואות כניסה, שימושים טכניים, אחסנה, קומת עמודים מפולשת. חדרים לרווחת כלל הדיירים, בתנאי שיירשמו כרכוש משותף.
- 11.3.3 קומות טיפוסיות – מגורים, מחסנים.
- 11.3.4 קומת גג – מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מדרגות וחדרים על הגג בדירות שאינן דירות גג, בשטח עד 60 מ"ר לכל יח"ד כולל שטח למדרגות פנימיות (ובתנאי שהכניסה אל החדר תהיה מהדירה שמתחתיו במדרגות פנימיות והוא יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 11.3.5 לחדרים אלה לא תתאפשר כניסה נוספת).
בקומות העליונות יותרו דירות גג.

11.4 אזור מיוחד (מגורים ו/או משרדים) (מסומן בתשריט בצבעים כתום ואפור לסרוגין)

11.4.1 מגורים

- 11.4.1.1 קומת מרתף - חניה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל הדיירים, כגון חדרי כושר, בריכות שחייה וכד'.
- 11.4.1.2 בקומת קרקע- דירות מגורים, מבואות כניסה שימושים טכניים, אחסנה, קומת עמודים מפולשת, שטחים לרווחת כלל הדיירים, כגון חדרי כושר, וכד'.
- 11.4.1.3 קומות טיפוסיות- מגורים, מחסנים.
- 11.4.1.4 קומת גג - מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מדרגות וחדרים על הגג בדירות שאינן דירות גג, בשטח עד 60 מ"ר לכל יח"ד כולל שטח למדרגות פנימיות (ובתנאי שהכניסה אל החדר תהיה מהדירה שמתחתיו במדרגות פנימיות והוא יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 11.4.1.5 בקומות העליונות יותרו דירות גג. לחדרים אלה לא תתאפשר כניסה נוספת).

11.4.2 משרדים

- 11.4.2.1 קומות מרתף - חניה, אחסנה ושימושים טכניים.
- 11.4.2.2 קומת קרקע - מבואות כניסה, מסחר ואולמות תצוגה, אחסנה ושימושים טכניים וכד'.
- 11.4.2.3 קומות טיפוסיות- משרדים ומחסנים.
- 11.4.2.4 קומת גג - מתקנים טכניים, חדרי מכונות ומדרגות.

11.5 שטח לכבר עירונית (מסומן בתשריט בצבע ירוק מקוקו בקוים אלכסוניים מוצלבים)

- 11.5.1 שטחים מרוצפים להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב, פרגולות.
11.5.2 חניה תת קרקעית.

12. הוראות בנייה

12.1 מרכז עירוני

12.1.1 זכויות בניה

12.1.1.1 זכויות הבנייה עפ"י טבלת הזכויות סעיף 14.

12.1.2 מספר קומות וגובה בנייה

12.1.2.1 מספר הקומות וגובה הבנייה עפ"י טבלת הזכויות סעיף 14, ובתנאי שהגובה המרבי לא יחרוג מהגובה המותר על-פי תמא/2.4.

12.1.3 קווי בנין

12.1.3.1 קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
12.1.3.2 ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0.00 מ' עם מגרש האזור המיוחד כך שהקומות התחתונות באזור המיוחד ישמשו לקניון.

12.1.4 מרתפים

- 12.1.4.1 יותרו 2 קומות מרתף בכל שטח המרכז העירוני בגבולות המגרש.
12.1.4.2 המרתפים ישמשו לשטחי שירות ולחניה.
12.1.4.3 ניתן יהיה ליעד שטחים בקומות המרתפים למטרות עיקריות בתנאי שסך כל השטחים למטרות עיקריות לא יגדל, ובתנאי שמספר מקומות החניה יהיה לפי התקן הנדרש.
12.1.4.4 גובה המרתף העליון יהיה עד 4.75 מ' נטו, גובה קומות מרתף נוספות לחניה יהיה עד 2.4 מ' נטו.
12.1.4.5 הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.
12.1.4.6 יותר חיבור בין מרתפי החניה במגרש זה לבין מרתפי החניה של מגרש 107.

12.1.5 חומרי גמר

כל חזיתות המבנים יחופו בחומרי גמר עמידים ובלתי שחיקים כדוגמת: אבן טבעית, ציפויים קרמיים, זכוכית, ציפויים מתכתיים וכל חומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

12.2 אזור שטח ציבורי פתוח

- 12.2.1 לא תותר בניית כל מבנה על פני הקרקע למעט ריהוט רחוב, אלמנטי עיצוב נוף, פיתוח ומתקני תאורה ופרגולות.
12.2.2 יותר מעבר תשתיות המשרתות את הציבור.
12.2.3 כמופיע בסעיפים 11.2.2, 11.2.3.

12.3.1	<u>זכויות בניה</u>
12.3.1.1	זכויות הבניה עפ"י טבלת הזכויות סעיף 14.
12.3.2	<u>מספר קומות וגובה בנייה</u>
12.3.2.1	מספר הקומות וגובה הבנייה עפ"י טבלת הזכויות סעיף 14, ובתנאי שהגובה המרבי לא יחרוג מהגובה המותר על-פי תמא/2/4.
12.3.3	<u>קווי בניין</u>
12.3.3.1	קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
12.3.4	<u>מרווח בין בניינים</u>
12.3.4.1	המרווח לא יפחת מ- 20 מ'.
12.3.5	<u>חניה</u>
12.3.5.1	תקן החניה יהיה שני מקומות חנייה לכל דירה, ועוד 0.25 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורך הדרכים שבסמוך למבני המגורים ובשצ"פ. כמופיע בנספח הבינוי.
12.3.5.2	לפחות 80% מהחניות למגורים תהיינה תת קרקעיות בתחומי המגרש.
12.3.5.3	תתאפשר גישת רכב תפעול, חירום ושירות לכל הבניינים.
12.3.6	<u>חומרי גמר</u>
12.3.6.1	כל חזיתות הבניינים יחופו באבן או חומרים קשיחים אחרים, באישור הועדה המקומית.
12.3.7	<u>מרתפים</u>
12.3.7.1	תותר הקמת שתי קומות מרתפים בגבולות המגרש. הקמת המרתפים תיתן פתרונות חלחול בהתאם לנספח הניקוז.
12.3.7.2	הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומות מרתף, לחניה בלבד. תוספת זו לא תחשב כסטייה מהתכנית.
12.3.7.3 א	יותר חיבור בין מרתפי החניה במגרש 107 לבין מרתפי החניה של מגרש המרכז העירוני.
12.3.8	<u>מחסנים</u>
12.3.8.1	תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 8 מ"ר ליח"ד.
12.3.9	<u>מזגנים</u>
12.3.9.1	תיאסר התקנת מזגני חלון.
12.3.9.2	בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת.

12.3.10 מרפסות

שטחן של מרפסות מקורות, חופפות אחת מעל השניה, בהיקף של עד 12 מ"ר לדירה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.

12.4 אזור מיוחד

12.4.1 מגורים

12.4.1.1 זכויות בניה

12.4.1.1.1 זכויות הבניה עפ"י טבלת הזכויות סעיף 14.

12.4.1.2 מספר קומות וגובה הבנייה

12.4.1.2.1 מספר הקומות וגובה הבנייה עפ"י טבלת הזכויות סעיף 14, ובתנאי שהגובה המרבי לא יחרוג מהגובה המותר על-פי תמא/2/4.

12.4.1.3 קווי הבניין

12.4.1.3.1 קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

12.4.1.3.2 ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0.00 מ' עם מגרש המרכז העירוני בקומות התחתונות בלבד, כך שישמשו לקניון. בקומות העליונות יוקצו יח"ד בקווי בניין של 7 מ' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי."

12.4.1.4 חניה

12.4.1.4.1 תקן החניה יהיה שני מקומות חנייה לדירה, ועוד 0.25 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורך הדרכים שבסמוך למבני המגורים ובשצ"פ כמופיע בנספח הבינוי.

12.4.1.4.2 לפחות 80% ממקומות החנייה יהיו תת קרקעיים.

12.4.1.4.3 תתאפשר גישת רכב תפעול, חירום ושירות.

12.4.1.5 חומרי גמר

כל חזיתות הבניינים יחופו באבן או חומרים קשיחים אחרים, באישור הועדה המקומית.

12.4.1.6 מרתפים

12.4.1.6.1 תותר הקמת שלוש קומות מרתפים בגבולות המגרש. הקמת המרתפים תיתן פתרונות חלחול בהתאם לנספח הניקוז.
12.4.1.6.2 הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומות מרתף, לחניה בלבד. תוספת זו לא תחשב כסטייה מהתכנית.

	12.4.1.7	<u>מחסנים</u>
תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 8 מ"ר ליח"ד.		
	12.4.1.8	<u>מזגנים</u>
12.4.1.8.1 תאסר התקנת מזגני חלון.		
12.4.1.8.2 בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת.		
	12.4.1.9	<u>מרפסות</u>
שטחן של מרפסות מקורות וחופפות אחת מעל השנייה, בהיקף של עד 12 מ"ר לדירה, יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.		
	12.4.1.10	<u>מרווח בין בניינים</u>
המרווח בין הבניין במגרש 106 לבניין במגרש 109 לא יפחת מ- 20 מ'.		
	12.4.2	<u>משרדים</u>
	12.4.2.1	<u>זכויות בנייה</u>
12.4.2.1.1 זכויות בניה עפ"י טבלת הזכויות סעיף 14.		
	12.4.2.2	<u>גובה הבניין ומספר הקומות</u>
12.4.2.2.1 מספר הקומות וגובה בנייה עפ"י סעיף 14 ובתנאי שהגובה המרבי לא יחרוג מהגובה המותר על-פי תמא/2/4.		
	12.4.2.3	<u>קווי בניין</u>
12.4.2.3.1 קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.		
12.4.2.3.2 ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0.00 מ' עם מגרש המרכז העירוני בקומות התחתונות בלבד, כך שישמשו לקניון. בקומות העליונות יוקצו משרדים בקווי בניין של 7 מ' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.		
	12.4.2.4	<u>חנייה</u>
12.4.2.4.1 החניה תהיה כולה תת קרקעית.		
12.4.2.4.2 תתאפשר גישת רכב תפעול, חירום ושירות.		
12.4.2.4.3 תקן החניה לפי סעיף 17.1.		

- 12.4.2.6 מרתפים
- 12.4.2.6.1 תותר הקמת ארבע קומות מרתפים בגבולות המגרש.
הקמת מרתפים תיתן פתרונות חילחול, בהתאם לנספח הניקוז.
- 12.4.2.6.2 הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומות מרתף, לחנייה בלבד, תוספת זו לא תחשב כסטייה מהתכנית.
- 12.4.3 קביעת השימוש במגרש זה למגורים ו/או למשרדים תהיה בבקשה להיתר הבנייה.

- 12.5 שטח לכיכר עירונית
- 12.5.1 לא תותר בניית כל מבנה על פני הקרקע, למעט ריהוט רחוב, פרגולות, אלמנטי עיצוב נוף ופיתוח ומתקני תאורה.
- 12.5.2 יותר מעבר תשתיות ציבוריות.
- 12.5.3 יותרו שתי קומות מרתף בשטח הכיכר העירונית לחניה.
- 12.5.4 הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתכנית.

13.

- זכויות מעבר זיקת הנאה
- 13.1 תובטח ותרשם זכות מעבר להולכי רגל בין השצ"פ דרך שטחי המסחר אל הכיכר העירונית (כמסומן בתשריט).
- 13.2 תובטח ותרשם זכות מעבר עילית להולכי רגל ו/או לכלי רכב למגרש 107 דרך מגרשים 109,108,104 ולמגרש 108 דרך מגרש 109.
- 13.3 יותר שינוי במיקום ו/או בתחום זכויות המעבר בעת הוצאת היתר בניה, ובלבד שיובטח המעבר.
- 13.4 בגין זכויות המעבר הנייל תירשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

14. זכויות הבנייה

14.1 טבלת מגרשים וזכויות בנייה

מדידת (7)	תכנית	סה"כ שטחים	שטחי בנייה (מ"ר)			מס' יחיד	גובה בנייה מהבסיס (2)	מס' קומות מתחת לקרקע	מס' קומות מעל הקרקע (1)	שטח המגרש	מס' מגרש	יעד
			סה"כ שטחים	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
-	80%	57,250	37,250	25,000	10,000	15,000	24	2	12,501	101	מסחר	
-	40%	18,540	10,540	7,740	2,800	8,000	42	7			משרדים	
-	35%	15,444	7,444	4,644	2,800		62	13	1,935	106	משרדים (4) מגורים (4)	
12 מ"ר לכל יחיד	35%	19,872	9,312	5,616	3,696	10,560	76	23	2,808	107		
-	-	19,076	8,636	4,982	3,654	10,440	76	23	2,491	108	אזור מגורים מיוחד	
-	-	19,682	9,242	5,588	3,654	10,440	76	23	2,794	109		
-	-	134,420 (7)	74,980 (7)	48,926 (7)	26,054	59,440	-	-	22,529		סה"כ	
-	-	5,492	5,492	5,492	-	-	-	2	2,746	102	אזור בילוי עירונית	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,945	103	שטחים	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,665	104		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,739	110		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,949	111	דרכים	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	360	112		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	390	113		
-	-	5,492	5,492	5,492	-	-	-	-	13,794		סה"כ	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,323		סה"כ	

14.2 הערות לטבלת זכויות הבנייה

- (1) מס' קומות אינו כולל קומת קרקע, וקומת גג.
- (2) גובה בנייה מרבי כולל קומת קרקע וקומת גג, ובתנאי שלא יחרוג מהגובה המותר על-פי הוראות תמא/2/4.
- (3) בנוסף לשטחים אלו, יותרו 8 מ"ר לכל יח"ד עבור מחסן דירתי.
- (4) השימוש יקבע בבקשה להיתר הבנייה.
- (5) ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש במגרשים שהינם בבעלות זהה בשיעור שלא יעלה על 10% מסך זכויות הבניה בכל מגרש, ובכפוף לכל התנאים האחרים החלים על המגרשים, ובתנאי שלא יחרוג מהגובה המותר על-פי הוראות תמא/2/4.
- (6) המספר 262 יח"ד אינו כולל 66 יח"ד באופציה של חלופת המגורים באזור המיוחד.
- (7) שטחים מרביים לפי חלופת המשרדים.
- (8) שטח המרפסות הינו בנוסף לשטחים העיקריים ונועד למטרה זו בלבד.

15. פינוי אשפה

- 15.1 מיכלי אצירת אשפה יוצבו במבנים סגורים בתחום קווי הבניין בקומת קרקע או במרתף.
- 15.2 במשרדים ובשטחים המסחריים ייוחד חדר אשפה להפרדת אשפה לסוגיה.

16. תכנון משמר מים

פתרונות החילחול יבוצעו עפ"י נספח ניקוז.

17. תנועה וחנייה

- 17.1 תקן החנייה באזורי המגורים השונים, יהיה 2 מקומות חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש ועוד 0.25 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורך הדרכים שבסמוך למבני המגורים ובשצ"פ כמופיע בנספחי הבינוי והתנועה.
- 17.2 ביתר האזורים תקן החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש, ובכל מקרה לא יפחת מהתקן המוצע בטבלת מאזן החנייה הכלול בנספח התנועה.
- 17.3 לפחות 80% מהחניות למגורים תהיינה תת קרקעיות בתחום המגרש.
- 17.4 חניה בתחום השצ"פ עפ"י סעיף 11.2.3.
- 17.5 תותר הקמת חניונים משותפים לבניינים במגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר בהתאם.
- 17.6 יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, הכל עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.
- 17.7 ביצוע שינויים לא מהותיים יעשו באישור מהנדס הועדה המקומית ויועץ התחבורה של הועדה המקומית.
- שינויים במיקומם העקרוני של כניסות כלי רכב למגרשים, ושל החניה בתחום השצ"פ (מגרש 103) יהיו שינוי לתכנית.
- 17.8 תיאסר נגישות ישירה לכלי רכב מדרך התקווה למעט הנגישות המסומנת בנספח התנועה.

18. תשתית

- 18.1 כל קווי וחיבורי החשמל וחדרי שנאים יהיו עפ"י דרישות חברת החשמל.
- 18.2 כל קווי הטלפון והתקשורת לסוגיהם, כולל כל סוגי ארונות הסעף, יהיו בהתקנה תת קרקעית.
- 18.3 רשתות אספקת גז ודלק ומתקניהם יוקמו לאחר קבלת היתרים מתאימים. הצנרת והמיכלים לאספקת דלק וגז יהיו תת קרקעיים, במיגון שיקבע ע"י יועץ בטיחות באישור מהנדס המועצה המקומית.
- 18.4 חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתחומי המגרש בהתאם לדרישת חברת חשמל והמשרד להגנת הסביבה.
- 18.5 פתחי אוורור עיליים ישולבו כחלק אינטגרלי מהפיתוח.

19. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ויירשמו על שם המועצה המקומית גני תקווה, כחוק.

20. שלטים

- 20.1 תותר הצבת שלטים על פי הנחיות עיצוב שלטים שיקבעו באישור המועצה המקומית עפ"י תכנית הפיתוח.
- 20.2 האמור לעיל אינו גורע מכל חובה שבדין לעניין שלטים והצבתם, ולחוקי העזר העירוניים.

21. בטיחות הטיסה

- 21.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן-גוריון.
- 21.2 הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
- 21.3 תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו 60 מ' למעלה מעל פני השטח, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 21.4 תנאי למתן היתר הקמה למנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

22. תנאים למתן היתר בנייה

- 22.1 הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח נוף ותשתיות בקני"מ 1:500 בתאום עם מהנדס המועצה המקומית, לאישור מהנדס הועדה המקומית "מצפה אפק", ותכלול בין היתר:
- העמדת מבנים, מרווחים, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים.
 - מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל.
 - רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
 - מערך כבישים, שבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר, כולל חצרות המבנים.
 - פתרונות לפינוי אשפה וגזם.
 - צוברי גז.
 - תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
 - פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות.

- ט. תכנית שתילה ונוף.
 י. רשימת חומרי גמר כולל סוגים וגוונים.
 יא. מערך תשתיות יבשות ורטובות.
 יב. חיבורי תשתית למערכות עירוניות ומבני תשתית.
 יג. פתרונות להחדרת מי נגר עילי בתחום הפרויקט.
- 22.2 הכנת נספחי ביצוע סביבתיים לשטחים מסחריים באזור המרכז העירוני.
 22.3 אישור רשות התעופה האזרחית כאמור בסעיף 21.3 לעיל.
 22.4 הכנת נספח הידרולוגי.
 22.5 מעל 70% מהשטח העיקרי ביעוד למרכז עירוני יהיה סלילת המשך דרך התקווה עד למחלף זרובבל.
 22.6 א. תנאי להוצאת היתר למגורים – סלילת דרך מכבית ודרך התקווה.
 ב. תנאי להוצאת היתר בנייה מעבר ל- 50% מיח"ד, יהיה ביצוע השצ"פ במגרשים 103,104 מחייב את כלל בעלי הזכויות בתכנית.
 22.7 אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י מהנדס הועדה המקומית ויועץ התחבורה של הועדה המקומית.
 22.8 הפעלת תחנות שאיבת שפכים חדשות : "צמח המרמן" ו"גנים", וחיבור בפועל למערכת ביוב אזורית.
 עם גמר ביצוע מערכת שפדן מזרחי יבוצע חיבור למערכת זו.
 22.9 הגשת תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום לאישור יו"ר הועדה המקומית.

23. אחזקת המבנים

תנאי לאכלוס המבנים בתחום המרכז העירוני יהיה הקמת חברת אחזקה לצורך אחזקת המבנים והשטחים הפרטיים הפתוחים בתחומו, לרבות חניונים.

24. יחס לתכניות תקפות

- 24.1 תכנית זו משנה את הוראות תכניות פת/2000, פת/6/1276/א'. במקרה של סתירה ביניהן תכרענה הוראות תכנית זו.
 24.2 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נתב"ג תמ"א/2/4. הוראות תכנית נתב"ג חלות על תכנית זו.

25. איחוד וחלוקה

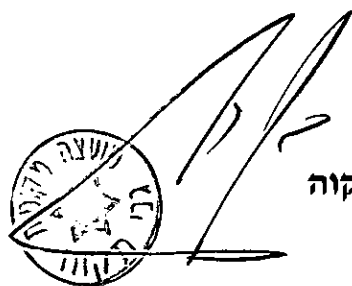
- 25.1 השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים נכללים בתחום איחוד וחלוקה מחדש.
 25.2 רישום החלוקה החדשה בתחום התכנית, כולל רישום שטחי הציבור, יבוצע עפ"י הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
 25.3 סטייה של עד 3% בשטחי המגרשים לא תחשב כסטייה ניכרת מתשריט החלוקה לצרכי רישום.

26. הוצאות התכנית

כל בעלי הזכויות בתחום התכנית ישאו בהוצאות הכנת התכנית, עפ"י חלקם היחסי.

27. זמן ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



היוזם:

מועצה מקומית גני תקוה
הגליל 48 גני תקוה
טל. 03-5310888
פקס. 03-5310853

עורך התכנית:

~~מור אדריכלים בע"מ
רחוב בן גוריון 1, בני ברק 51232
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001~~

מור אדריכלים בע"מ
בן גוריון 1, בני ברק
טל. 03-6158000
פקס. 03-6158001