

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממו/5158

משרד הפנים מחוז מרכז 10. 07. 2012 נתקבל תיק מס'	שם תוכנית: גני תקוה מזרח מחוז: מרכז מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק סוג תוכנית: מפורטת אישורים
--------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הנועדה המחוזית החליטה ביום: <u>19/2/12</u> 5158/ממ לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך: <u>30-08-2012</u> יו"ר הנועדה המחוזית	חוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיף הנועד המקומות לתכנון ולבניה "מצפה אפק" תוכנית מס' ממו/ <u>5158</u> להפקדה בישובה מס' <u>2006010</u> מיום <u>22.11.2006</u>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

--	--

--	--

SECRET - SECURITY INFORMATION

EXCERPT

SECRET - SECURITY INFORMATION

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מיעדת שטח במזרח גני תקוה, למגורים ושטחים ציבוריים פתוחים אשר יהוו המשך הרצף העירוני הקיים מדרום וממערב לשטח התכנית. התכנית כוללת 352 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	גני תקוה מזרח	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	ממ/ 5158	
1.2	שטח התוכנית	34.478 דונם	
1.3	מהדורות	מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	4.6.2012	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	כן	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	62 לחוק	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שאין מכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

188844	קואורדינטה X
663564	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	גני תקוה גני תקווה מזרח רח' האורנים לי"ר
-------	-------------------------	---------------------------	---------------------------------------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6717	מוסדר	חלק	1-4, 67-79	93, 64, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

דרום השרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית מס' פת/2000 על תיקוניה למעט השינויים על פי תכנית זו.	4004	14.5.92 י"א באייר תשנ"ב
שד/1060	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' שד/1060 על תיקוניה למעט השינויים שעל פי תכנית זו.	2695	26.2.81
ממ/5144	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' ממ/5144 למעט השינויים שעל פי תכנית זו.	5621	30.1.07
תמ"א 2/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 2/4 . תמ"א 2/4 תחול על תכנית זו.	5419	24.07.05

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מירי קייזר אילן לקנר - אדריכלים	3.6.2012	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	מירי קייזר אילן לקנר - אדריכלים	22.5.2012	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	מירי קייזר אילן לקנר - אדריכלים	22.5.2012	1	לי"ר	1:1000	מחייב לענין קוי הבנין וגובה המבנים המורג. יתר ההוראות מנחות	נספח בינוי
	ו. מחוזית	נתן תומר הנדסה	יוני 2012	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	משרדי הבריאות החקלאות ורשות הניקוז ירקון	סירקין-בוכנר- קורנברג- מהנדסים יועצים	יוני 2012 יוני 2012	1	8 7	1:10000 1:2500	מנחה מנחה	נספח ניקוז נספח ביוב
	ו. מחוזית	א.ש.ל- איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ	יוני 2012	לי"ר	14	לי"ר	מחייבת	חות דעת אקלימית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לייך	8219724		04-9049999	רח' התעשייה 47 תל חנן	512531203	צמח המרמן		לייך	לייך	לייך

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
AvnerA@gantik.org.il	03-5310853	לייך	03-5310888	רח' הגליל 48 גני תקווה	לייך	המועצה המקומית גני תקווה	לייך	לייך	לייך	לייך

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
AvnerA@gantik.org.il	03-5310853	לייך	03-5310888	רח' הגליל 48 גני תקווה	לייך	המועצה המקומית גני תקווה	לייך	לייך	לייך	לייך
	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	פרטים	לייך	לייך	לייך	לייך

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
kkl@netvision.net.il	03-6495530	לייך	03-6495520	קהילת ונציה 12 תל אביב	לייך	ד. קליור, מ. קינור, א. לקור-אדריכלים ומתכנני ערים	33609	אילן לקור	אדריכל	עורך ראשי
anie@nie.co.il	03-6242490	לייך	03-6242499	בית חלל 20 תל אביב	לייך	נתן תומר הנדסה	לייך	אריה שוטן	מתנדס	יועץ תנועה
binardg@datamap.com	03-7516356	לייך	03-5759681	היצירה 14 רמת גן	לייך	קבוצת דטהמפ	לייך	ברני נטניו	מודד	מודד

office@sbk-eng.co.il	03-9239004	לי"ר	03-9239003	האודס 11 קרית מטלון	לי"ר	סורקין בוכנר, קורנברג- מתנחלים יועצים	לי"ר	לי"ר	יאיר קורנברג	מהנדס	יועץ ניקוז וביוב
eshl@eshl.co.il	02-6427103	לי"ר	02-6427729	הנטקה 34 ירושלים	לי"ר	א.ש.ל- איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ	לי"ר	לי"ר	רון לשם	מהנדס	יועץ איכות סביבה

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
המועצה המקומית	המועצה המקומית גני תקוה
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מצפה אפק"
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז

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**

הקמת שכונת מגורים בגבול הצפון מזרחי של גני תקוה, המונה 352 יח"ד בסמוך לשטח ציבורי פתוח, המהווה המשך לרצף האורבני הבנוי מדרום וממערב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד השטח משטח חקלאי ומגורים 1, ליעוד למגורים ד', שטח פרטי פתוח, דרכים, שטח ציבורי פתוח, שטח לחניון, שטח למתקנים הנדסיים וקביעת התכליות המותרות בהם.
- קביעת זכויות והוראות בניה לאזורי היעוד הכלולים בתחום התכנית לרבות לאזורי המגורים הכוללים 352 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ממוצע ליח"ד, בבנינים בני 10-26 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת.
- קביעת שטחים אשר לגביהם תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור ומעבר כלי רכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	34.478
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב קיים מתיחס למוגדר בתכנית שד/ 1060 מצב מוצע מתיחס לשטחים עיקריים.	ל"ר	42,240	41,840 +	עד 200 מ"ר למגרש (שטח כולל)	מ"ר	מגורים
	ל"ר	352	350 +	2	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
1	אזור מגורים ד'	זיקת הנאה
2	אזור מגורים ד'	הגבלת גובה
3	אזור מגורים ד'	1-4
a-2	שטח פרטי פתוח	a-2
a-3	שטח פרטי פתוח	a-3
4,5,6,7	שטח ציבורי פתוח	
8	חניון	
9	מתקנים הנדסיים	
10,17	דרך קיימת	
11	דרך משולבת	
12-16	דרך מוצעת	

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

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
א. בקומת מרתף- חניה, אחסנה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים כגון חדרי שנאים, משאבות וכיו"ב.	
ב. קומת כניסה - בחלק שאינו עולה על 60% משטח קומה זו, הפונה אל שטחים ציבוריים (שצ"פ, דרך וכ"ד) - דירות מגורים, דירות גן. בשאר שטח קומת הקרקע - אכסדרת כניסה, אחסנה, שימושים טכניים, קומת עמודים מפולשת.	
ג. אכסדרת הכניסה - תהיה בשטח מינימלי של 25% משטח קומת הכניסה ובגובה שלא יעלה על 6 מ' וזאת בחלק שלא תיבנה בו יחיד.	
ד. יתר הקומות - מגורים.	
ה. קומת גג - מתקנים טכניים, חדרי מכונות ודירות גג. לא יותרו חדרי יציאה לגג. תותר הגבהת גובה מעקה הגג לצורך הסתרת המתקנים הטכניים שעל הגג.	
הוראות	4.1.2
א. הוראות בינוי	
ב. הוראות אדריכליות	
ג. חניה	
ד. זיקת הנאה	

		<p>שטח מס' 2 לשטח הציבורי הפתוח- תא שטח מס' 4.</p> <p>2. יותר שינוי במיקום זיקת ההנאה ובלבד שיתאפשר מעבר ממגרשי הבניה לשצ"פ בתא שטח מס' 4 באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק הינו שטח שעליו תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב. שטח זה ישמש כניסת כלי רכב/ רמפה משותפת למגרשים הסמוכים.</p> <p>4. יותר שינוי במיקום זיקת ההנאה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. זיקות ההנאה וזכות המעבר ירשמו בספרי המקרקעין כחוק.</p>
ה.	מרתפים	<ul style="list-style-type: none"> • מספר קומות המרתף ושיטחם הבנוי יהיו כמפורט בסעיף 5 שלהלן. • גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.30 מ' מדוד מפני הריצפה עד תחתית הקורות למעט גבהים המוכתבים מהרמפות ושיפועי ניקוז, ולמעט בחלקי המרתף בשימוש טכני כגון חדרי משאבות. • השימוש לאחסנה ולמחסנים דירתיים יהיה לשימוש של רוכשי יחידות למגורים בלבד. מחסנים דירתיים אלו ירשמו כצמודים ליח"ד בלבד. • גובה האדמה לגינון לנטיעות מעל המרתפים, לא יפחת מ- 0.5 מ' מפני גג קומת המרתף העליונה. • תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרשים בתנאי קיום פתרונות ניקוז מים כמפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית. • לפחות 20% משטח תקרת המרתף יהיה מכוסה בשכבת טוף ללא כיסוי קרקע וזאת כדי להבטיח קליטת מים תקינה כמתוכנן.
ו.	הוראות אקלימיות	<p>בשלב התכנון המפורט והפיתוח הנופי ינתנו פתרונות להפחתת הרוחות הנושבות מעל הכניסות לבנינים ובמעברים בין הבנינים. פתרונות מוצעים למשל: שתילת עצים והתקנת קירוי לכניסות לבנינים בקומת הקרקע. הכל בהתאם לחוות הדעת האקלימית המהווה נספח מחייב לתכנית זו.</p>
ז.	תכנית פנויה (על הקרקע)	<p>35% משטח כל מגרש, כולל שטחי השפ"פ, מיועדים לגינון, שבילים וחניה.</p>
ח.	הוראות מיוחדות	<p>יחוייב מינוי חברת ניהול ואחזקה להבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.</p>

4.2	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.2.1	שימושים	
א.	גינון ונוי	
ב.	זכות גישה לכלי רכב למגרשי המגורים.	
ג.	חניה תת קרקעית המהווה חלק מהחניונים התת קרקעיים במגרשים 2 ו- 3.	
4.2.2	הוראות	
א.	זיקת הנאה	השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום הינו שטח שעליו תרשם זיקת הנאה לכלי רכב אשר תבוטל עם השלמת חיבור דרך מס' 9 לדרך התקוה.
ב.	הוראות נוספות	לא תותר כל בניה בתחום השטח הפרטי הפתוח למעט הקמת פרגולות, ספסלים וכ"ד.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	פנאי נופש וספורט פתוחים לכל.
ב.	מתקנים טכניים והנדסיים - חדר שנאים.
4.3.2	הוראות
א.	1. לא תותר כל בניה בתחום השטח הציבורי הפתוח למעט הקמת מתקני ספורט ומשחק, ברכות נוי, פרגולות, ספסלים ומתקנים דומים. 2. תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים כפי שצוין לעיל ואשר ישולבו במסגרת פיתוח בשטח. שטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש. 3. תאסר חניה עילית או תת קרקעית בתחום השצ"פ.

4.4	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
א.	מתקנים טכניים והנדסיים כגון חדר שנאים ותחנת שאיבה.
4.4.2	הוראות
א.	תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים כפי שצוין לעיל ואשר ישולבו במסגרת פיתוח בשטח.

4.5	שם ייעוד: חניון
4.5.1	שימושים
א.	חניה לשימוש הציבור
4.5.2	הוראות
א.	שטח החניון יהיה מגונן (חנית מטע) : החניון יהיה חלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים הצמודים לו. בחניות יינטעו עצים למטרות הצללה ריכוך והסתרה.

4.6	שם ייעוד: דרכים
4.6.1	שימושים
א.	דרכים על פי הגדרתם בחוק כגון כבישים, מדרכות, חניות, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתיות וכיו"ב.

4.7	שם ייעוד: דרך משולבת
4.7.1	שימושים
א.	דרכים על פי הגדרתם בחוק לרבות אמצעים למיתון תנועה ושילוב הולכי רגל, חניות, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתיות וכיו"ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מערב (4)	צפון (4)	דרום (4)	מזרח (4)	מספר קומות (מטר)		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד (2) (4)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) (5)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות							מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
5	8	5	16	3	26	155	50	32.8	192	858	50,157	17,517	-	9,600	23,040	1	מגורים די (כולל שפ"פ)
4	8	3	0	3	10	110	50	18.9	80	561	29,203	15,603	-	4,000	9,600	2	
5	3	5	0	3	10	109	50	20.5	80	592	27,571	13,971	-	4,000	9,600	3	
								25.23	352		106,931	47,091		17,600	42,240		סה"כ מגורים

- הערות לטבלה:
- שטחי השרות מתחת לקרקע, באזורי המגורים יכללו גם את שטח המחסנים הדירתיים שבנייתם תותר רק בקומות מרתף. לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן דירתי אחד בלבד. שטח ממוצע מירבי למחסן עבור כל יחיד לא יעלה על 8 מ"ר.
 - בכל בנין, שטחי השרות שיבנו מעל הקרקע, אשר אינם חלק מיחידות הדיור שבקומה זו, יהיו חלק מהדרכוש המשותף. תתאפשר העברה של עד 10% מרח"ד שבכל מגרש, בין מגרשי המגורים ובלבד שסה"כ יחיד נסה"כ השטחים הבנויים (עיקרי ושרות) במגרשי המגורים יהיה ללא שינוי ומבלי לחרוג מקוי הבניה ומגובה הבנין כפי שמפורט בטבלה לעיל.
 - גובה הבניה המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 155 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות. שינוי בגובה הבניה יחשב סטיה ניכרת.
 - כל תוספת יחיד, שינוי לגובה המבנים, מעבר לגובה המירבי ושינוי בקוי הבנין יחשבו כסטיה ניכרת.
 - שטח המגרש כולל את השטח הפרטי הפתוח.
 - שטח עיקרי אינו כולל שטחי מרפסת- שטח מרפסת יהיה 14 מ"ר בממוצע ליחיד.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמיחות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש שע"פ תכנית שד/ 1060	יעוד
	צדדי	קדמי	מתחת	מעל							מתחת	מעל	שטח	עיקרי			
8	4	4	לי"ר	1 או קוטני	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2	15	15% ולא יותר מ 200 מטר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1,000	40/1 40/2	אזור מגורים 1

6. הוראות נוספות

6.1 תנועה וחניה	
6.1.1	תקן החניה באזורי המגורים השונים, יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש ועוד 0.3 מקומות חניה לכל יח"ד לאורך הדרכים שבסמוך למבני המגורים ובתחום החניון הציבורי במגרש 8 כמסומן בנספח התנועה.
6.1.2	ביתר האזורים תקן החניה יחושב ע"פ התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ע"פ השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש ובכל מקרה לא יפחת מהתקן המוצע בטבלת מאזן החניה הכלול בנספח התנועה והחניה.
6.1.3	יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בנינים באותו מגרש ו/ או במגרשים סמוכים, הכל ע"פ אישור מהנדס התנועה של המועצה והועדה המקומית.
6.1.4	שוכנעה הועדה המקומית כי לעמידה בדרישות החניה כאמור בסעיף 6.1.2 שלעיל, דרושה הקמת שטחים וקומות מרתף נוספים על הרשום בסעיף 5 לעיל, לא יראו בתוספת זו סטיה מהוראות תכנית זו. לא תתאפשר העתקת זכויות בניה מקומות המרתף לקומות העליונות ומשימוש לחניה לשימושים אחרים.
6.1.5	תאסר חניה בתחום השצ"פ.

6.2 תשתיות	
6.2.1	כל קווי וחיבורי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך ולכל צורך שהוא, יהיו תת קרקעיים בלבד.
6.2.2	במגרשים המיועדים למגורים לא תותר התקנת שנאים עיליים. חדרי שנאים יוקמו במרתפים ו/ או בקומות הקרקע בלבד. ניתן להקים חדרי שנאים ולשלבם בפיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח והשטח הציבורי הפתוח המשולב במתקנים טכניים (תאי שטח 4 ו- 5).
6.2.3	חיבור חשמל לתאורה, וככלי תאורה, ברחובות ובשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל, יהיו תת קרקעיים.
6.2.4	כל קוי הטלפון, התקשורת והשידורים לסוגיהם, טלויזיה וכבלים והבקרה, כולל כל סוגי ארונות הסעף יהיו בהתקנה תת קרקעית.
6.2.5	צוברי הגז יהיו תת קרקעיים ויסומנו בצורה ברורה בתכנית ההגשה להיתר בניה.
6.2.6	ניקוז ושימור מים: א. כל עבודות הניקוז יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב'. ב. שימור המים יתאפשר על ידי שמירת תכסית פנויה של לפחות 20% משטח התכנית כולה במפלס הפיתוח- ה- 0.00 כאשר ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה בגבולות המגרש. זאת בהנתן אחד מהפתרונות המפורטים להלן או שילוב ביניהם, ובתנאי עריכת חישובי איגום על ידי יועץ הידרולוג בשלב התכנון המפורט: 1. ניקוז גג המרתף- תיקרות המרתפים ישופעו ב- 1.5-2% לכיוון השטח הגובל בתכנית (כביש, שצ"פ וכ"ד) המחלחל לכל עומקו. מעל תקרת המרתפים תונח שיכבת טוף בעובי של לפחות 60 ס"מ. חישוב נפח שכבת האיגום הנדרש יעשה על ידי הידרולוג. על פני הגג יונחו צינורות שרשרתיים לאיסוף מי הגשם המחלחלים והעברתם לשטחי ספיגת מים בקרקע (שטחים ירוקים) או לחילופין למערכת הניקוז העירונית. 2. גג המבנה הראשי יתנקז אל מיכל תת קרקעי או בחלקו לגג המרתף המתואר בסעיף 1. חישוב נפח האיגום הנדרש יעשה ע"י יועץ הידרולוג. אל המיכל תחובר מערכת הניקוז הפנימית במתחם, כולל מרזבי הבתים. צינור היציאה מהמיכל לשטחים הירוקים המונמכים או למערכת הניקוז העירונית יהיה בעל קוטר קטן מצינור הכניסה למיכל על מנת לווסת את זרימת המים. ג. השהיית המים תבצע על ידי הנמכת מפלסי המגרשים ושטחי הגינון, שימור תכסית פנויה לניקוז והשהיה, הפניית מי נגר לשטחים מחלחלים וכ"ד. ד. מיכלי איגום לקליטת מי נגר וויסות הזרימה יותקנו במגרשי המגורים. מיקום המיכלים יקבע ע"י האדריכל במהלך התכנון המפורט ויאושר על ידי מהנדס המועצה.

6.3 חדרי טרנספורמציה

חדרי המכונות והטרנספורמציה יבנו במיגון אקוסטי ובטיחותי מתאים על פי קביעת מהנדסי הועדה המקומית והמועצה המקומית.

6.4 הריסת מבנים וגדרות

- 6.4.1 מבנים/ גדרות המסומנים להריסה בתחום התכנית יהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש בנפרד.
- 6.4.2 הריסת כל המבנים והגדרות הקיימים בתוך זכות דרך כלשהי בתחום התכנית תהווה תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.

6.5 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור, שינוי בגובה המבנים מהגובה המירבי ושינוי בקווי הבנין המוצעים בתכנית זו יהוו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכניות, התשס"ב-2002).

6.6 רישום שטחים ומגרשים בתחום התכנית

- 6.6.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו ללא תמורה ויירשמו ע"י הבעלים על שם המועצה המקומית גני תקוה, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- 6.6.2 זיקות הנאה להולכי רגל וכלי רכב כמסומן בתשריט וכרשום בסעיפים 4.1.2 ס"ק ד' ו-4.2.2 ס"ק א' תרשמו בלישכת רישום המקרקעין על שם המועצה המקומית – גני תקוה.
- 6.6.3 זיקת הנאה לכלי רכב בתחום השפ"פ המסומנת בקוים אלכסונים בצבע אדום תתבטל עם השלמת חיבור דרך מס' 9 לדרך התקוה כרשום בסעיף 4.2.2 ס"ק א'.
- 6.6.4 לאחר אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית מכח תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית ובהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.7 הוצאות הכנת התכנית

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות הוצאות עריכת התכנית, לרבות הוצאות בגין יועצים מקצועיים, מדידות, הכנת תכניות פיתוח ותשתיות. תשלום החלק היחסי בהוצאות אלו יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

6.8 היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9 גובה מבנים והגבלות טיסה

- 6.9.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4- תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון:
- הגבלות בניה בגין גובה- התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה על פי הוראות תמ"א 2/4.
 - הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים- התכנית נופלת בתחום אזור סיכון ציפורים ב' על פי הוראות תמ"א 2/4.
 - תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- תנאי למתן היתר הקמה לתרנים, מנופים ועגורנים בשטח התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- בכל מקרה לא תותר חריגה מן ההגבלות שנקבעו בתמ"א 2/4 נתב"ג לצורך הקמת עגורנים, הגובה אשר נקבע בתמ"א מחייב לענין זה.

6.9.2 גובה המבנים יהיה כמסומן בנספח הבינוי וכמצויין בטבלה בסעיף 5.

6.10 תנאים למתן היתר בניה	
6.10.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת פתרון מתאים להזרמת מי נגר עילי או לחילופין יצירת אגם חורף להשהיה והחדרת המים בגודל כזה שזרימת העודפים תהיה עד כ- 1 מק/ שנה.
6.10.2	במידה ופתרון הניקוז יחייב החדרת מים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות המים ומשרד הבריאות.
6.10.3	לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר ביצוע בפועל של החיבור של רחוב הכרמל אל רחוב ים המלח ו/ או סלילת רחוב מס' 11 וחיבורו אל רחוב הנגב. תכניות הסלילה והסדרי התנועה ברחובות הנ"ל יהיו על פי תכניות שיאושרו על ידי משרד התחבורה.
6.10.4	תנאי להיתר בניה בתחום התכנית אישור תכניות הסדרי תנועה בתחום התכנית על ידי רשות התמרור המוסמכת.
6.10.5	תנאי להיתר בניה: - ביצוע בפועל של חיבור למערכת הביוב האזורית לאישור משרד הבריאות. - אישור פתרון הביוב בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י ועדת הביוב.
6.10.6	תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בתוך זכות דרך כלשהי בתחום התכנית.
6.10.7	תנאי למתן היתרי בניה בכל מגרש כנפרד הריסת המבנים והגדרות בתחום המגרש כרשום בסעיף 6.4 שלעיל.
6.10.8	תנאי למתן היתר בניה לבינייני המגורים יהיה חיבור כביש 11 או כביש 8 לדרך התקוה עד לדרך הקיימת בקרית אונו.
6.10.9	הגשת תכנית לצרכי רישום לאישור יו"ר הועדה המקומית.
6.10.10	הגשת התכניות הבאות לאישור הועדה המקומית כמפורט להלן: <u>תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת המבנים, מרווחים, מפלסים, חזיתות, חמרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים ואלמנטי פיתוח.</u> <u>תכנית פיתוח בקני"מ 1: 500 על רקע תכנית בינוי ותכנית כבישים אשר תכלול:</u> <ul style="list-style-type: none"> • התייחסות למערך כבישים, שבילי הולכי הרגל ואופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית. • תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים, ואזורי החצרות הפרטיות. • גבהי קרקע קימים ומתוכננים. • פתרונות לפינוי אשפה וגזם. • פיתרונות ביוב ניקוז וחלחול, איסטלציה ותאורה. <u>תכנית תשתיות (תאום מערכות) בקני"מ 1: 500 על רקע תכנית הפיתוח אשר תכלול:</u> <ul style="list-style-type: none"> • מערך התשתיות היבשות והרטובות. • חיבור למערכות העירוניות ומבני תשתית.
6.10.11	אישור רשות התעופה האזרחית כאמור בסעיף 6.9 להלן.
6.10.12	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה ועפ"י הוראות כל דין.
6.10.13	תנאי להיתר בניה עבור תחנת השאיבה יהיה קבלת אישור רשות המים.

6.11 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 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, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.2007 או מסמך הנחיות שיחליף אותו, לאישור מהנדס המועצה.

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		צמח המרמן	צ.מ.ח המרמן בע"מ ח.ב. 51253/203	4/2/12
יזם בפועל (אם רלבנטי)		המועצה המקומית גני תקווה		
בעלי עניין בקרקע				
עורך התכנית	אילן לקנר	ד. קיזור, מ. קיזור, א. לקנר – אדריכלים ומתכנני ערים	