

4099212-1

תכנית מס' ממ/5159

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממ/5159	משרד הפנים
שם תוכנית: גני תקוה מערב	מחוז מרכז

17. 04. 2013

נתקבל
תיק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מנחת המדבר" תכנית מס' ממ/5159 לחלוקה בשיטת מס' 2007001 מיום 16.11.07	
--	--

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר החלטת הועדה המחוזית / משנה 15.7.12 24.4.13 תאריך אדריכלות ארנון פוקס מתכנת מחוז מרכז	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום בינת שמואל מילר מנהלת מינהל התכנון
---	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: (15.7.12) 5159/ממ לאשר את התכנית	
---	--

☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☒ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

עמוד 1 מתוך 17

29.4.13
תאריך
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 543 יח"ד והמשלבת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור בצפון מערב גני תקווה ואשר תהווה המשך הרצף העירוני מדרום וממזרח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' ממ/5159

1. זיהוי וסיווג התוכנית

גני תקוה מערב

1.1 שם התוכנית

79.147 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

6

מספר מהדורה

7.12013

תאריך עדכון

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

סוג איחוד

וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או

היתרים או הרשאות

הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
 קואורדינטה X 187705
 קואורדינטה Y 663458

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בצפון שכונת נוף סביון בגני תקוה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית המועצה המקומית גני תקוה
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב גני תקוה
 שכונה צפון מערב גני תקוה
 רחוב דרך הים, רח' בקעת הירדן
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6717	מוסדר	חלק מהגוש	51,53,91	94 (ח"ח ישן 60)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

קרית אונו

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית פת/2000.	4004	14.5.92 י"א באייר תשנ"ב
תמ"א 2 / 4	כפיפות	הגבלת גובה- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 2 / 4. מגבלות הגובה שעל פי התמ"א תחולנה עת תכנית זו.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ד. קיזר, מ. לקר - אדריכלים	7.1.2013	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	ד. קיזר, מ. לקר - אדריכלים	30.10.2012	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ד. קיזר, מ. לקר - אדריכלים	30.10.2012	1	ל"ר	1: 1250	מנחה • במגרש 1 מסומן חלוקה ל-3 מתחמים (B1, C1, D1) בהתאם למפורט בטבלת הקצאה ואיזון של התכנית.	נספח בינוי
	ו. מחוזית	דגש הנדסה	10.9.2011	1	ל"ר	1: 500	מנחה	נספח התנועה
	ו. מחוזית	אריה קמיל-שמאי מוסמך	4.4.2013	ל"ר	10	ל"ר	מחייב	טבלת הקצאות ואיזון + דרי"ח נילווה
25.12.08	רשות ניקוז	סירקין בוכנר קורנברג-מהנדסים יועצים בע"מ	12.9.2012	1	11	1: 1000	מחייב	נספח ניקוז חוברת+גיליון
		סירקין בוכנר קורנברג-מהנדסים יועצים בע"מ	12.9.2012	1	5	1: 1000	מחייב	נספח ביוב חוברת+גיליון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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.

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	eranh@dori.co.il	09- 9705517		09- 9705510	ירושלים 34 רעננה 34108	א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ.					

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר ישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום כמעל
	03- 5310888	03- 5310831	רחוב הגליל 48	המועצה המקומית גני תקוה					

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	צילון מניין	הערות
					פרטים				בעלים	

שם	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שמאי	לי"ר	אריה קמיל	שמאי משרקעני	אריה קמיל	רח' נחלת יצחק 28 תל אביב	03- 6090827	052- 254384	03- 5223589	kamil-a@zahav.net.il
מודד	לי"ר	בתיה רוזן	מודד	דטח מפ	חירקון 67 ב"ב	03- 7541000		03- 7516356	brnadg@datamap.com
יועץ ניקוז וביוב	לי"ר	יאיר קורנברג	מהנדס	האודס 11 קרית מסלון	האודס 11 קרית מסלון	03- 9239003	לי"ר	03- 9239004	office@shk-eng.co.il
מהנדס		אבירם גאני	יועץ תנועה	דגש הנדסה	בן גוריון 2 ר"ע	7554433	7554444		dgsh@dgsh.co.il
אדריכל	53984753	אילן לקר	אדריכל	ד. קינור, מ. קינור, א. לקר- אדריכלים ומתכנני ערים	קהילת ונציה 12 תל אביב	6495530- 03		6495530- 03	office@kkl.co.il
מקצוע / תואר									

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**

בניית מתחם מגורים המונה 543 יח"ד הכולל שטחים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי ליעוד מגורים, שצ"פ, שב"צ ודרכים.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית.
- קביעת 543 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד, בבניינים בני 6-19 קומות.
- קביעת תכליות ושימושים לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית.
- קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	79.147
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ד'	מ"ר	0	+ 65,160	65,160	65,160	
	מס' יח"ד	0	+543	543	543	
מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות	מ"ר	0	+500	500	500	מיועד למבנה פנאי לדיירים
	מס' יח"ד	0	0	0	0	
מבני ציבור	מ"ר	0	+5,317	5,317	5,317	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
מגבלות גובה	איחוד וחלוקה	זיקת הנאה		
1-4	1-4	1-3	1-4	מגורים ד'
	1A		1A	מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות
	7-14	11-13	7-14	שטח ציבורי פתוח
	6,5		5,6	שטח לבנייני ציבור
	15-19		15-19	דרכים

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 ד'
4.1.1	שימושים

- א בקומת מרתף- חניה, אחסנה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים כגון חדרי טרנספורמציה, משאבות וכיו"ב.
- ב קומת כניסה - דירות מגורים - בחלק שאינו עולה על 60% משטח קומה זו, הפונה אל שטחים ציבוריים (שצ"פ, דרך וכ"ד).
בשאר שטח קומת הקרקע - אכסדרת כניסה, אחסנה, שימושים טכניים, חדר ועד הבית, קומת עמודים מפולשת.
- ג אכסדרת הכניסה - תהיה בשטח מינימלי של 25% משטח קומת הכניסה ובגובה שלא יעלה על 6.0 מ' וזאת בחלק שלא תיבנה בו יח"ד.
- ד יתר הקומות - מגורים.
- ה קומת גג - לדירות גג ומתקנים טכניים לא יותרו חדרי יציאה לגג.
תותר הגבהת גובה מעקה הגג לצורך הסתרת המתקנים הטכניים שעל הגג.

4.1.2	הוראות
-------	--------

- א שטח יח"ד שטחן העקרי של לפחות 15% ממספר יח"ד בתכנית לא יעלה על 90 מ"ר ליח"ד.
- ב תכסית מותרת עד 65% משטח המגרש. 35% מהמגרש, מיועדים לגינון, שבילים וחניה.
- ג הוראות בינוי לא תותר חריגתם של חדרי מכונות, משאבות וכיו"ב שיתוכננו בקומת קרקע, מתחום היטל הקומה שמעליהם.
- ד הוראות אדריכליות מרפסות פתוחות- תותרנה מרפסות חופפות בשטח עיקרי של 14 מ"ר לכל מרפסת מעבר לשטח העיקרי שנקבע בטבלה בסעיף 5, לא יותר כל שימוש אחר בשטח, כמו כן לא ניתן יהיה לסגור מרפסות בסגירה כלשהי. סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
הוראות אלה, בענין מרפסות פתוחות חופפות, תרשמנה בתקנון הבית המשותף של כל בנין שיבנה במגרשי המגורים.

- | | | |
|---|------------|---|
| ה | חניה | <ul style="list-style-type: none"> • החניה תהייה כולה בתחום מגרשי המגורים, ולפחות 80% ממקומות החניה יהיו במרתפי חניה תת-קרקעיים. • תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל דירה כמפורט בסעיף 6.1.1 להלן. |
| ו | מרתפים | <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת 3 קומות מרתף ושיטחם הבנוי יהיו כמפורט בסעיף 5 שלהלן. • שטח קומות המרתף יהיה 80% משטח המגרש, בכל מגרשי המגורים. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע על מנת לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. • גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.40 מ' מדוד מפני הריצפה עד תחתית הקורות למעט גבהים המוכתבים מהרמפות ושיפועי ניקוז, ולמעט בחלקי המרתף בשימוש טכני כגון חדרי המשאבות. • השימוש לאחסנה ולמחסנים דירתיים יהיה לשימושם של רוכשי יחידות למגורים בלבד. • גובה האדמה לגינון לנטיעות מעל המרתפים, לא יפחת מ- 0.3 מ' מפני גג קומת המרתף העליונה. |
| ז | זיקות הנאה | <p>השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום הינו שטח שעליו תירשם זיקת הנאה לכלי רכב ותאפשר גישה לתניונים.</p> <p>יותר שינוי במיקום זיקות הנאה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |

4.2 מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות

שטח זה מיועד לפעילות ושימושים משותפים לרווחת התושבים.

4.2.1 שימושים

- | | |
|----|--|
| א. | פיתוח סביבתי |
| ב. | מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית, תחנת טרנספורמציה |
| ג. | חניה עילית ותת קרקעית |
| ד. | ניקוז מי נגר |
| ה. | מבנה פנאי לרווחת הדיירים |
| ו. | ברכת שחיה ומועדון לדיירים |

4.2.2 הוראות

- | | |
|----|--|
| א. | תותר הקמת חניה תת קרקעית לבנייני המגורים הגובלים. |
| ב. | תותר הקמת רחבות לכיבוי אש לבנייני המגורים. תותר זכות מעבר לרכב כיבוי אש. |
| ג. | תותר הקמת תחנת טרנספורמציה. |
| ד. | תותר הקמת מבנה פנאי לרווחת הדיירים, או ברכה ומועדון לדיירים לשימושי פנאי, בשטח אשר לא יעלה על 500 מ"ר שטח עיקרי. |

4.3 שטח לביניני ציבור

4.3.1 שימושים

- א. מוסדות חינוך, דת ותרבות.
- ב. פיתוח סביבתי.
- ג. מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבנה תשתית.

4.3.2 הוראות

- א. לפי הנחיות הועדה המקומית.
- ב. תא שטח מס' 6- הבניינים הציבוריים יהיו קרובים לצד המערבי והשטחים הפתוחים של השטח למבנים ומוסדות ציבור יהיו בצד המזרחי.

4.4 שטח ציבורי פתוח

4.4.1 שימושים

- א. פנאי נופש וספורט פתוחים לכל.
- ב. מתקנים טכניים והנדסיים כגון חדר שנאים ותחנת שאיבה.

4.4.2 הוראות

- א. לא תותר כל בניה בתחום השטח הציבורי הפתוח למעט הקמת מתקני ספורט ומשחק, ברכות נוי, פרגולות, ספסלים ומתקנים דומים.
- ב. תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים כפי שצוין לעיל ואשר ישולבו במסגרת פיתוח בשטח.
- ג. לא תותר חניה עלית או תת קרקעית בשצ"פ.
- ד. ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה במקביל לבניה כמפורט בסעיף 6.13 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ש"צ	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										מגורים	יחיד																																								
			מפלגה	מפלגה		מפלגה		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)			גובה מבנה (מטר)	מפלגה																																						
				מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה									מפלגה	מפלגה																																					
5	6	921	370	110	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	480	52	50	לי"ר	10	2	לי"ר	כמסומן בתשריט	אחורי	צידו	קווי בנין (מטר)																																			
																				מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																	
																																						מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																																				
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																					מפלגה															
																			מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה																
מפלגה																																																						

¹ בייעוד מגורים - יתאפשרו מגורים בקומת הכניסה בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת הכניסה.

² מס' קומות בייעוד שב"צ - כוללות קומות כניסה.

³ בטבלת ההקצאה והאיוון של התכנית, מפורטת חלוקה של מגרש 1 לשלושה מתחמים (D1,C1,B1) כמסומן בנספח הביעור.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר										הקלאי					
			מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר		צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
							לי"ר	0	0	0							לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0	0	0	0	0	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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 0.2 מקומות חניה לכל יח"ד לאורך הדרכים שבסמוך למבני המגורים.
- 6.1.2 ביתר האזורים (שב"צ) תקן החניה יחושב ע"פ התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ע"פ השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש.
- 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.

6.2 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.
- 6.2.3 חיבור חשמל לתאורה, וכבלי תאורה, ברחובות ובשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל, יהיו תת קרקעיים.
- 6.2.4 כל קוי הטלפון, התקשורת והשידורים לסוגיהם, טלוויזיה וכבלים והבקרה, יהיו בהתקנה תת קרקעית.
- 6.2.5 צוברי הגז יהיו תת קרקעיים ויסומנו בצורה ברורה בתכנית ההגשה להיתר בניה.

6.3 ניקוז ושימוש מים

- 6.3.1 כל עבודות הניקוז יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב'.
- 6.3.2 תכנון השהיית המים בקרקע בתחום התכנית יהיה בשיתוף פעולה בין אדריכל הפרויקט אדריכל נוף ומהנדס הניקוז.
- 6.3.3 ההשהיה התבוצע במגרשים הפרטיים והציבוריים, כאשר קוי הניקוז ישמשו לעודפי נגר בלבד.
- 6.3.4 בשטחי המגרשים יש לבצע פעולות להשהיית המים ולהחדרת מים לקרקע וזאת על ידי שימוש בשטחי החדרה בתחום השטחים הירוקים ליד הבנינים וסביבם וזאת על מנת להקטין נגר עילי.
- אגירה חלקית של מי הנגר תתבצע בתחום המגרשים בכפוף לנקיטת הפעולות הבאות:
- מפלס המגרשים יהיה נמוך בכ- 20 ס"מ מהקירות התוחמים אותם בגבולותיהם הנמוכים.
 - תישמר תכסית פנויה בתחום המגרשים לצורך גינון וניקוז בשעור של 20% לפחות.
 - מרזבי הבנינים ומי הנגר ממשטחים אטומים שבתחום המגרשים יופנו אל משטחים מחלחלים ו/ או בורות סופגים לצורך החדרתם לקרקע.
- 6.3.5 ד. כל שטחי הגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים, נטיעות וערוגות פרחים, יתוכננו במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים על מנת לאפשר ניקוז וחילחול טבעי מקסימלי בשטחים הירוקים.
- ה. רחבות, רחובות משולבים, מדרכות שטחי חניה ושבילים מרוצפים ציבוריים יבנו מחומרי ריצוף מחלחלים, להבטחת החילחול מהשטחים המרוצפים.

6.4 חדרי טרנספורמציה

6.4.1 חדרי הטרנספורמציה ימוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים / או שטחים פרטיים פתוחים או במרתפים התת קרקעיים או משולבים במבנים.

6.5 הריסת מבנים וגדרות

6.5.1 היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של בנינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.6 הוצאות הכנת התכנית

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות הוצאות עריכת התכנית, לרבות הוצאות בגין יועצים מקצועיים ומדידות. תשלום החלק היחסי בהוצאות אלו יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה, הכל בהתאם לסעיף 69 ס"ק 12 לחוק התכנון והבניה.

6.7 היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.9 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.10 חלוקה ורישום

6.10.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.10.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.11 שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.12 תנאים למתן היתר בניה

- 6.12.1 הגשת תכנית לצרכי רישום בהתאם לרשום לעיל.
- 6.12.2 הבטחת ביצוע של כל מערכת התשתית הנדרשת להקמת מערך הדרכים.
- 6.12.3 תנאי למתן היתר בניה למגרש מס' 5 (שב"צ) יהיה סלילת דרך מס' 1 – בקטע הדרך מול המגרש.
- 6.12.4 ביצוע פתרון הביוב מאושר כדין.
- 6.12.5 אישור תכנית הסדרי תנועה לכל הדרכים שבתחום התכנית על ידי רשות התימור המוסמכת ועריכת תכניות הסדרי תנועה לדרך התקווה עד חיבורה למערכת הדרכים בקרית אונו לפי דרישת ובאישור משרד התחבורה.
- 6.12.6 הגשת התכניות הבאות לאישור הועדה המקומית כמפורט להלן:
- א. 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 וכו'.
- ב. תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 על רקע תכנית בינוי ותכנית כבישים אשר תכלול:
- התייחסות למערך כבישים, שבילי הולכי הרגל ואופניים, מדרכות ושטחים פתוחים, בתי גידול לעצים בוגרים וגבוהים בתחום התכנית.
 - תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים, ואזורי החצרות הפרטיות.
 - גבהי קרקע קימים ומתוכננים.
 - פתרונות לפינוי אשפה וגזם.
 - פתרונות ביוב ניקוז וחלחול, איסטלציה ותאורה.
- ג. תכנית תשתיות (תאום מערכות) בקני"מ 1:500 על רקע תכנית הפיתוח אשר תכלול:
- מערך התשתיות היבשות והרטובות.
 - חיבור למערכות העירוניות ומבני תשתית.
- 6.12.7 תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פיתרון לטיפול בחומרי חפירה כאמור בסעיף 6.14.3 להלן.
- 6.12.8 תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 6 יהיה הגשה למהנדס הועדה תכנית בינוי אשר תציג את מיקום חצרות בית הספר ובאופן שיתחשב במגורים הסמוכים לבית הספר (בקריית אונו ובגני תקוה) ויתן מענה אקוסטי למטרדים, ככל שיימצא צורך.
- 6.12.9 התכנית נמצאת על קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה ממצע קשה מאוד בבסיס, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד מהנדס כי בוצעו הבדיקות והדרישות לפי ת"י 413.

6.13 שלבי ביצוע שטחים ציבוריים פתוחים

- 6.13.1 ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה במקביל לבנייה, כמפורט להלן:
- מגרש מגורים מס' 1 - ביצוע השצ"פ במגרשים 7 ו-12.
- מגרש מגורים מס' 2 - ביצוע השצ"פ במגרשים 9 ו-12.
- מגרש מגורים מס' 3 - ביצוע השצ"פ במגרשים 13 ו-14.
- מגרש מגורים מס' 4 - ביצוע השצ"פ הדרומי במגרשים 10 ו-14.

6.14 חומרי חפירה ומילוי

- 6.14.1 פסולת בנין ועודפי עפר יפזרו לתחנת מעבר לפסולת בנין או לאתר פסולת מוסדר ומאושר.
- 6.14.2 לא תותר השלכת עודפי עפר מחוץ לגבולות המגרש אלא לצרכי מילוי/ פינוי באתרי בניה/ תעשייה אחרים או פינוי לאתר פסולת מוסדר.
- 6.14.3 ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש כתנאי להיתר בניה הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.

6.15 מתחזק רכוש משותף

6.15.1 למבנים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לחמש שנים לפחות. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי. תנאי למתן טופס 4 – תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.

6.16 גובה מבנים והגבלות טיסה

6.16.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון:

- הגבלות בניה בגין גובה – התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה על פי הוראות תמ"א 4/2.
 - הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים – התכנית נופלת בתחום אזור סיכון ציפורים ב' על פי הוראות תמ"א 4/2.
 - 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.

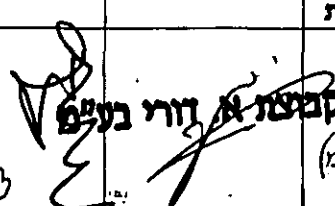
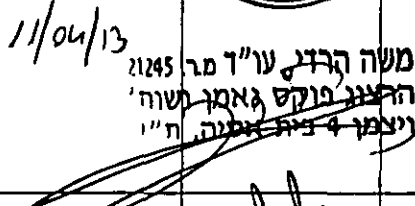
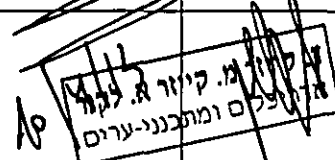
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך כ-10 שנים מיום אישורה כחוק.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11/04/13		רס"ר (א. דורי חבר לעבודות הנדסיות בע"מ)			מגיש התוכנית
11/04/13		המועצה המקומית גני תקוה			יזם בפועל (אם רלבנטי)
11/04/13		משה הרדג, עו"ד מר' 21245 הרצוג פוקס גאמג' משה' ויצמן 4 בית אסנה, ת"ו			בעלי עניין בקרקע
11/04/13		ד. קיזור, מ. קיזור, א. לקנר - אדריכלים ומתכנני ערים		אילן לקנר	עורך התוכנית