

4104434-1

1

תכנית מס' ממ\5142

מבא"ת 2006

משרד הפנים
מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

12 ת"ר

10. 09. 2013

הוראות התכנית

נתקבל
וניק מס'

תכנית מס' ממ\5142

גני תקווה - מתחם מרכזי

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר
 החלטת הוועדה המחוזית
 14/10/13
 אדריכלית וזניאלה פוסט
 מתכננת ומתורמדת
 תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 והועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מצפה אפק"
 חומרים: 5142
 2010902
 7/10/10
 מועדון מקומי
 מעצמת אפק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 (אמן 5142) 8/10/13
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 16.10.2013

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא הקמת שכונת מגורים בת 764 יח"ד בגני תקווה בהתאמה ובהשלמה לתכניות הגובלות בה, כולל הקצאת קרקע לצרכי ציבור להקמת קרית חינוך ישובית בת כ- 30 דונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גני תקווה – מתחם מרכזי
	מספר התכנית	ממ\5142
שטח התכנית		116.586 דונם
מהדורות	שלב	למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	08.09.13
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
		קואורדינטה X	188250
		קואורדינטה Y	663625
1.5.2	תיאור מקום		שטח שיעודו המאושר קרקע חקלאית בצפון גני תקוה מערבית לרחוב האקליפטוס, מזרחית לדרך המלך ומצפון ומדרום לדרך הים.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	המועצה המקומית גני תקוה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקוה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	יישוב	גני תקוה
		שכונה	לייר
		רחוב	לייר
		מספר בית	לייר

1.5.5 יגושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק מהגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6717	מוסדר	חלק מהגוש	24-31,65,66 120,130,135,142	23,55,93,129

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 חלקות ישנות

מספר גוש	מספרי חלקות ישנות בשלמותן	מספרי חלקות ישנות בחלקן
6717	24-31,65,66	38,39,40,54,55,58,93

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת\2000	שינוי	שינוי יעוד קרקע חקלאית	4004	14.05.1992
פת\1276\א'	שינוי	ביטול חלקי של דרך מאושרת	4714	21.12.1998
ממו\5130	שינוי		5139	19.12.2002
תמ"א 2\4	כפיפות		5419	24.07.2005

17 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מחוזית	פוגל שהם	08.09.2013		20		מחייב	הוראות התכנית
	1. מחוזית	פוגל שהם	27.5.13	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	1. מחוזית	פוגל שהם	27.5.13	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי (1)
	1. מחוזית	דגש הנדסת תנועה	27.5.13	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה ותניה
		נחמה בוגין שמאית	30.5.13		19		מחייב	נספח טבלת איחוד וחלוקה
		סירקין בוכנר קורנברג	מרץ 2011	2	6		מנחה	נספח ביוב
		סירקין בוכנר קורנברג	יולי 2011	1	10		מנחה	נספח ניקוז
		לשם-שפר איכות סביבה	מרץ 2013		12		מנחה	נספח סביבתי (רוחות וחצלות)
		מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	14.9.11	חוברת	39		מנחה	תיק תיעוד מקדים - עמדת הגנה

הערה - (1) מחייב לעניין קווי בנין.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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.

1.8 בעלי עניין | בעלי זכויות בקרקע | עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש/ חלקה(ים)		דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מגיש התכנית	1.8.1
			03-5310803		03-5310803	רחוב הגליל 48 גני תקווה					
			03-5310803								

גוש/ חלקה(ים)		דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	יזם כפועל	1.8.2
			03-5310803		03-5310803	רחוב הגליל 48 גני תקווה					

גוש/ חלקה(ים)		דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.3

גוש/ חלקה(ים)		דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4
		mail@fogel-shoham.co.il	03-5619269	03-5619253	רח' מיטב 6 תל-אביב	פוגל, שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	23890				אריק שהם	אדריכל	עורך התכנית
		mail@datamap.com	03-7516356	03-5759681	הקישון 67 בני ברק	דטה מפ					ברני גטניו	מודד מוסמך	מודד
			03-7554433	03-7554444	בן גוריון 2 רמת גן	דגש הנדסה בע"מ					אבירם אנאי		יועץ תנועה
			03-9239004	03-9239003	האודם 11 ק. מטלון פי"ת	סירקין בוכנר קורנברג					יאיר קורנברג	מהנדס	יועץ תשתיות
			02-6427103	02-6427729	ת.ד. 3694 ירושלים	א.ש.ל הנדסה					ד"ר רון לשם	מהנדס	יועץ סביבתי
			03-6442485	03-6442484	פנחס רוזן 96 תל-אביב	נחמה בוגין בע"מ	231		57837783		נחמה בוגין	שמאית מקרקעין	שמאי

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 764 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ליחיד, בבניינים בגובה של עד 24 קומות והקצאת קרקע לצרכי ציבור להקמת קרית חינוך וספורט ישובית בגני תקווה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א.	שינוי יעוד של קרקע חקלאית למטרות הבאות: 1. מגורים די ✓ 2. מבנים ומוסדות ציבור ✓ 3. שטח ציבורי פתוח ✓ 4. שטח פרטי פתוח ✓ 5. דרכים (דרך מוצעת ודרך משולבת). ✓
ב.	שינוי יעוד של שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, מתקנים הנדסיים לשטח לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת. ✓
ג.	קביעת זכויות והוראות בניה: שטח מבנים וגובהם, קוי בניין, תכנית וכדומה. ✓
ד.	קביעת תנאים למתן היתרי בניה. ✓
ה.	קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי. ✓
ו.	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. ✓
ז.	קביעת תנאים לביצוע התכנית. ✓

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם	116.586
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחים עיקריים		91,680	91,680	0	מ"ר	מגורים
		764	+ 764	0	מס' יחיד	
שטחים עיקריים		29,297	+29,297	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1. טבלת שטחים – על פי יעוד										
הגבלת בניה לגובה	שטח עתיקות	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה לחניה (סעיף 6.5.א.)	זיקת הנאה למעבר (סעיף 4.1.2.ג.)			תאי שטח	יעוד		
				1-2	5-6	7-8			9-10	
בכל תחום התכנית	4-10						1-12	מגורים ד'		
	402		401				401-402	מבנים ומוסדות ציבור		
	102,104,105,107,108,112,115,116,117,118						101-118	שטח ציבורי פתוח		
	501						601-603	פרטי פתוח		
	301						501 301,302	מתקנים הנדסיים		
	201						201-205	דרך מאושרת		
על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.										

3.2. טבלת שטחים – נתונים כמותיים										
מצב מאושר										
אחוזים	פרטי	דונם	יעוד	אחוזים			דונם	יעוד		
				ציבורי	פרטי	סה"כ				
25.13	34.57	40.305	מגורים ד'	87.08		101.527	שטח חקלאי			
17.33		29.297	מבנים ומוסדות ציבור	1.29		1.498	שטח למתקנים הנדסיים			
		20.206	שטח ציבורי פתוח	2.33		2.717	שטח ציבורי פתוח			
0.40	1.68	1.952	פרטי פתוח							
8.64		0.470	מתקנים הנדסיים							
12.25		10.072	דרך מאושרת							
		14.284	דרך מוצעת							
63.75	36.25	116.586	סה"כ	100		116.586	סה"כ			

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	תכליות מותרות לפי קומות	<p>1. בקומות מרתף – התכליות במרתפים הן: לחניה, למתקנים טכניים משותפים, מבני שנאים, אזורי ספא ומועדון כושר ותרבות הפנאי לדיירי הבית בלבד אשר ירשמו כרכוש משותף כשטחים עיקריים, מחסנים דירתיים לשימושם של רוכשי יחידות למגורים בלבד עד 8 מ"ר למחסן. מחסנים דירתיים אלה ירשמו כצמודים ליח"ד, לא תתאפשר כפל מחסנים.</p> <p>2. בקומת הכניסה – תהיה קומת עמודים מפולשת בגובה מירבי של 5.5 מטר שתכליתה מבואת כניסה גבוהה, אחסנת דחסני אשפה, שימושים טכניים, חדרים לרווחת הדיירים אשר ירשמו כרכוש המשותף כשטחים עיקריים ודירות גן. (דירות גן – במגרשים 11,12 בלבד).</p> <p>3. בשאר הקומות – מגורים ומחסנים דירתיים עד 8 מ"ר למחסן (אם לא נבנו במרתף).</p> <p>4. בקומת הגג- דירות גג (פנטהאוז).</p> <p>5. מעל קומת הגג - מתקנים טכניים.</p>
ב.	שטח לגינון ופיתוח נופי	<p>1. הפיתוח והגינון במגרשים למגורים יהיה בשטח של 30% לפחות משטח המגרש.</p>
ג.	חניה	<p>1. תקן החניה הפרטית יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד.</p> <p>2. חניית אורחים – עפ"י נספח התנועה המנחה לתכנית זו. מקומות חניית אורחים ירשמו כרכוש משותף.</p> <p>3. יתאפשר איחוד כניסות לחניונים בגבול המשותף למגרשים סמוכים, הכל עפ"י תאום עם מהנדס התנועה של המועצה והועדה המקומית.</p> <p>4. בתחום תאי שטח 1,2 ו-3 תותר חניה תת קרקעית בכל תחום המגרש.</p> <p>5. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב במרתפי החניה בין צמדי המגרשים המצויינים בסעיף 3.1 לתכנית זו.</p> <p>6. החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים. לפחות 80% ממקומות החניה שבתחומי המגרש יהיו במרתפי חניה תת-קרקעיים.</p> <p>7. תתאפשר גישת רכב תפעול, חירום, ישירות לכל הבניינים.</p>
ד.	מרתפים	<p>1. בתאי השטח המיועדים למגורים יותרו 2 קומות מרתף ושטח הבנוי יהיו כמפורט בטבלה 5 (לוח האזורים) שלהלן.</p> <p>2. התכסית המותרת לקומת מרתף עליונה היא עד 75% משטח המגרש, למעט מגרשים 1,2,3 ראה סעיפים 4.1.2 ג' (4).</p> <p>3. התכסית המותרת לקומת מרתף תחתונה - עד 90% משטח המגרש, למעט מגרשים 1,2,3 ראה סעיפים 4.1.2 ג' (4).</p> <p>4. גובה האדמה לגינון ונטיעות מעל מרתפים, באזורים בהם תתוכנן נטיעת עצים, לא יפחת מ- 1.0 מ' מפני גג קומת המרתף העליונה.</p> <p>5. חדרי המכונות ושנאים יבנו במיגון אקוסטי ובטיחותי בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומות מרתף עבור חניה בקונטור קומת המרתף התחתונה.</p>

ה.	זיקת הנאה למעבר	במגרש מגורים ד' מס' 6 תירשם זיקת הנאה למעבר לרכב ולהולכי רגל אל מגרש מגורים ד' מס' 5 הנמצא ממזרח לו (הסימון בתשריט אינו מחייב גרפית).
ו.	מרווח בין בניינים	המרווח המינימלי בין מבני המגורים בתחום התכנית לא יפחת מ- 20 מטר.
ז.	הוראות אדריכליות	<p>הוראות אלו מהוות הנחיה מחייבת לקביעת סטנדרטים ושפה ארכיטקטונית אחידה לשכונה ומרכיביה, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר יהיו קשיחים ובאישור מהנדס המועצה. חיפוי החזיתות ייעשה באריחי אבן טבעית נסורה בהירה, ניתן לשלב גוון כהה במינון מוגבל. 2. חזיתות הבניינים יוצגו בתכ' הבינוי ועיצוב האדריכלי שתוגש לאישור הועדה כמצויין בסעיף 6.1.1. 3. יש לתכנן פתרון לתיבות דואר, אינטרקום ולובי כניסה לכל בנין. 4. יש לתכנן נגישות לאנשים עם מוגבלויות ולעגלות ולאשרו ע"י יועץ נגישות. 5. יש לתכנן את פרגולות הצל המתבקשות בדירות הגג, כחלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה- לביצוע במסגרת היתר בניה. 6. יש לתכנן את מערכת קולטי השמש כחלק אינטגרלי מעיצוב הבנין. לא תותר התקנת הדוודים על הגגות אלא בתוך המבנה בלבד (בקומות). 7. חדרי הטרנספורמציה יהיו משולבים בבנין תת קרקעית ובאישור אגף איכות הסביבה. 8. יש לתכנן פתרון למסתורי כביסה (+פרט) לכל דירה סמוך למקום מרפסת חדר הכביסה, ברוחב מיני 2.00 מ' ובעומק מיני 1.00 מ' (עם מזגן). ניתן להבליט את המסתור עד 30 ס"מ מעבר לקו הבנין (כ"בליטות"). 9. יש לתכנן פתרון מלא למיזוג אויר לכל דירה (+פרט להסתרת המערכת) בהתאם להנחיות מכון התקנים.
ח.	גובה מבנים	<ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע גובה מירבי למבואה ולק. עמודים מפולשת של עד 5.5 מ'. 2. מספר הקומות מעל ק. הכניסה יהיה עפ"י המצויין בטבלה- לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע (למעט מגרשים 11,12 בלבד). 3. גובה מפלס +0.00 של המבנים יצויין בתכנית הפיתוח שתוגש לאישור הועדה. 4. חזית קומות הבנין תטופל ב- 3 חלקים : <ol style="list-style-type: none"> 4.1 כותרת בנין- חדרים טכניים על הגג + יח"ד פנטהאוז, חדרים על הגג כחלק אינטגרלי מעיצוב הבנין בכל החזיתות ולא כשארית לא מטופלת כולל חיפוי אבן נסורה, אפשר שכותרת הבנין תשולב עם פרגולות של דירות הגג. 4.2 גוף הבנין+מרפסות בעיצוב שיטתי ומוקפד הקושר בין כותרת הבנין למסד הבנין. 4.3 מסד הבנין+הלובי- קשר לגוף הבנין כגון ארקדות גבוהות (קומה כפולה), ירידה של אלמנטים וחלקיו העליונים של הבנין.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
א.	קרית חינוך, גני ילדים ו/או מעונות יום, בית כנסת, מתקני ספורט.
ב.	שינוי מיעוד זה ליעוד ציבורי אחר יהווה סטיה מהוראות תכנית זו.
4.2.2 הוראות	
א.	הפיתוח והבניה במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית וע"י הועדה המקומית בקני"מ 1:500 (או קני"מ אחר על פי הנחית מהנדס הועדה). החניה במגרש למבנה ציבור לא תגודר ולא יותקן בה שער ותהיה לשימוש כלל הציבור.

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1 שימושים	
א.	בשטח ציבורי פתוח יותר פיתוח סביבתי, נטיעות, צמחיה, שבילים, שבילי אופניים וכן שימושים של פנאי, נופש וספורט ומעבר תשתיות ציבוריות.
ב.	יותר בנוסף גם מעבר כלי רכב והולכי רגל לצורך כניסה ויציאה למגרשי המגורים כמפורט בסעיף 4.3.2.ב. (ראה גם בנספח התנועה ובנספח הבינוי לתכנית זו)
ג.	לא תותר כל בניה בתחום אזור זה למעט הקמת מתקני משחק וספורט, בריכות נוי, אזורי הצללה, ריהוט גן ו'וגשר להולכי רגל מעל דרך מס' 40 (ראה תשריט התכנית) וכו'.
ד.	תאסר חניה עילית או תת קרקעית בתחומי השצ"פ.
4.3.2 הוראות	
א.	הפיתוח במגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח יהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית וע"י הועדה המקומית בקני"מ 1:500 (או קני"מ אחר על פי הנחית מהנדס הועדה).
ב.	במגרשי השצ"פ הבאים יותר מעבר אל מגרשי המגורים הסמוכים להם כמפורט להלן: ממגרש שצ"פ 114 אל מגרשי מגורים 1 ו-2 ממגרש שצ"פ 111 אל מגרש מגורים מס' 6 (וממנו גם אל מגרש מגורים מס' 5). ממגרש שצ"פ 115 אל מגרשי מגורים בתכנית הצמודה לו ממזרח (ממ/5162).

4.4 פרטי פתוח	
4.4.1 שימושים	
א.	בשטח פרטי פתוח יותר פיתוח סביבתי, נטיעות, צמחיה, שבילים, שבילי אופניים וכן שימושים של פנאי, נופש וספורט ומעבר תשתיות ציבוריות.
4.4.2 הוראות	
א.	הפיתוח במגרשים המיועדים לשטח פרטי פתוח יהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול במשותף את תאי השטח 601-603 המיועדים לפרטי פתוח יחד עם תא שטח מס' 101 שיעודו שטח ציבורי פתוח. התכנית תאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית וע"י הועדה המקומית בקני"מ 1:500 (או קני"מ אחר על פי הנחית מהנדס הועדה).
ב.	לא יותרו בניה, חניה (עילית או תת קרקעית) וגידור בתחום השטח המיועד לפרטי פתוח. המגרשים מהווים חלק בלתי נפרד ממגרשי המגורים.

4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
א.	שטח למתקנים הנדסיים הוא להקמת מבנים עבור מתקנים הנדסיים בלבד במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס מ.מ. גני תקוה והועדה המקומית.

4.6	דרכים
א.	בתאי שטח המיועדים לדרך תותר הקמת דרכים, הסדרי תנועה, חניה, פיתוח נופי, מעבר רכב והולכי רגל, ריהוט גנני, נטיעות וכו'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מירביים					מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות מירבי	מספר קומות לכניסה לקובעת (6)	תכנית מירבית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד לתא שטח	סה"כ אחוזי בניה	סה"כ שטחי בניה (5)	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי (מ"ר) (3)	מעל לכניסה עיקרי (מ"ר) (3)(2)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
			שרות (מ"ר) (4)	עיקרי (מ"ר) (4)	שרות (מ"ר) (4)	עיקרי (מ"ר) (4)																					
מגורים ד'	1	3454	545%	18839	5699	-	4380	8760	3454	1																	
	2	3353	557%	18672	5532	-	4380	8760	3353	2																	
	3	3550	550%	19537	5857	-	4560	9120	3550	3																	
	4	4043	459%	18559	6671	-	3960	7920	4043	4																	
	5	3773	518%	19545	6225	-	4440	8880	3773	5																	
	6	3800	477%	18150	6270	-	3960	7920	3800	6																	
	7	3327	550%	19329	6189	-	4380	8760	3327	7																	
	8	3090	635%	19632	5592	-	4680	9360	3090	8																	
	9	3367	502%	16917	5937	-	3660	7320	3367	9																	
	10	3211	533%	17123	5783	-	3780	7560	3211	10																	
	11	2658	348%	9245	4385	-	1620	3240	2658	11																	
	12	2679	393%	10540	4420	-	2040	4080	2679	12																	
מבנים ומוסדות	401	28325	125%	-	-	-	100%	28325	401																		
מבנים ומוסדות	402	972	125%	-	-	-	100%	972	402																		

לפי תכנית נוף ופיתוח באישור מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה (טבלה 5):

- (1) לא תותר חריגתם של החדרים הטכניים בקומות הקרקע כדוגמת חדרי מכוונות, טרנספורמציה, משאבות מתחום היטל הקומה שמעליהם.
- (2) שטח עיקרי בתאי השטח למגורים מבוסס על הקצאת 120 מ"ר בממוצע ליחיד (שטח עיקרי).
- (3) תותר במגרשי המגורים בניית מרפסות מקורות בשטח של 14 מ"ר לדירה. שטח מרפסות אלה לא יובא במניין השטחים העיקריים המותרים.
מרפסת מקורה תהיה פתוחה לשני כוונים לפחות.
אם יעלה שטחן הכולל של המרפסות המקורות בבניין על המכפלה של מספר הדירות ב- 14 מ"ר, ייכלל השטח העודף במניין השטחים העיקריים.
- (4) לכל יחיד יותרו 60 מ"ר שטחי שירות (כולל השטח המיועד לממדי"ם ולמחסן דירתי במרתף או בקומות המגורים).
- שטחי השרות מתחת לקרקע יכללו גם את שטח המחסנים הדירתיים. לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן דירתי אחד בלבד בקומת המרתף או בקומת המגורים. שטחו המירבי לא יעלה על 8.0 מ"ר.
- (5) סה"כ שטח בניה ממוצע ליחיד $120 + 60 = 180$ מ"ר. (לא כולל מרפסות מקורות)
- (6) לא כולל קומה טכנית למתקנים על הגג ובכפוף למגבלות גובה הבניה הקשורות לבטיחות טיסה כהוראת תכנית תמ"א 214.
- בגג דירות פנטהאוז בקומת הגג תותר הקמת מעקה בגובה המאפשר הסתרת המתקנים הטכניים הבנויים עליו.

הערה: כל שינוי בקווי הבנין יחשב כסטייה ניכרת לתכנית.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה ותנאים נוספים
6.1.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישורה של תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח נוף ותשתיות בקני"מ 1:500. תכנית זו תתואם עם מהנדס המועצה ותאושר ע"י הועדה המקומית. את התכנית ניתן לחלק למספר מתחמים בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית. התכנית תכלול בינוי והנחיות בנושאי פיתוח, מיקום כניסות לבנינים ומפלסים, כניסות לחניונים, חזיתות וחתכים עירוניים, תגמירי מבנים, גדרות, מתקנים משותפים וציבוריים, פינוי אשפה, ריהוט ותאורת רחוב וכד'.
ב.	הגשת תשריט לצורכי רישום לאישור הועדה המקומית.
ג.	תנאי להוצאת היתר בניה למגורים בתחום התכנית יהיה חיבור בפועל של דרך התקווה מהגבול המזרחי של התכנית, מערבה למערכת דרכים קיימות בתחום קרית אונו.
ד.	תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה לכל הדרכים שבתחום התכנית ע"י רשות התמרור המוסמכת.
ה.	תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור רשות הניקוז לתכנית פיתוח כוללת אשר תציג את הפתרונות להשהיית והחדרת הנגר בהתאם לנספח הניקוז.
ו.	תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות בנושאים הבאים: 1. הפעלת תחנות שאיבת שפכים חדשות: מזרחית וצפונית וחיבור בפועל למערכת ביוב אזורית. עם גמר ביצוע מערכת שפד"ן מזרחי, יבוצע חיבור למערכת זו – לאישור משרד הבריאות. 2. הגשת תכנית מפורטת להנחת קווי ביוב בשטח התכנית לאישור ועדת הביוב המקצועית והטמעת הערותיה ככל שיידרש.
ז.	תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח תשתיות למעבר תשתיות תת קרקעיות ובהן מים, ביוב, חשמל, בזק, כבלים, קו גז עתידי וכיוצא באלה – לאישור מהנדס הועדה המקומית.
ח.	תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל- 50% מיחידות הדיור המוצעות מדרום לדרך התקווה, יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ המרכזי (תא שטח 101).
ט.	השתתפות בעלי הזכויות בתחום התכנית בהוצאות הכנת התכנית בהתאם לחלקם היחסי יהווה תנאי להיתר בניה.
י.	שטח התכנית נמצא על קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה ממצע קשה מאוד בבסיס. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד מהנדס שבוצעו כל הבדיקות והדרישות לפי ת"י 413.
יא.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה העתקת מבנה לשימור למיקומו המוצע בתכנית זו.
יב.	יש לבצע תאום מול מקורות לצורך העתקת קו מים קיים על חשבון יזם הפרויקט.
6.1.2	תנאי לטופס 4
	יציגו החברות המבצעות למהנדס הועדה קבלות המעידות על פינוי הפסולת / עודפי עפר לאתר מורשה כנדרש.
6.1.3	תנאי לאכלוס
	- ביצוע הגשר מעבר עילי מעל דרך התקווה (דרך מס' 40 בתשריט) יהווה תנאי לאכלוס יחידות הדיור מצפון לדרך התקווה (בתאי השטח 10-7 המיועדים למגורים). - ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על דרך התקווה בלבד.

6.2	הגבלות בניה בגין תמ"א/ 4 / 2
א.	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראת ת"א/ 4 / 2.
ב.	תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים בתאי השטח המיועדים למגורים בתחום התכנית, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
ג.	תנאי למתן היתר הקמה לתרנים, מנופים ועגורנים בשטח התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
ד.	אין לשנות את גובה המבנים ללא תאום עם מנהל התעופה האזרחית.
6.3	עתיקות
	על שטח התכנית חל חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
6.4	תשתיות ומערכות
א.	תכנון תשתיות הניקוז והביוב לביצוע יתבסס על תכנית תשתיות אשר תהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 – הכל להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם לנספח הניקוז כמצויין בסעיף 6.1.1 ה'.
ב.	השימוש בסוללות עצירת מים ובורות חלחול המים יהיה בטיחותי בהתאם לנוהלי הבטיחות הקיימים.
ג.	כל קווי וחיבורי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך ולכל צורך שהוא, יהיו תת קרקעיים בלבד.
ד.	לא תותר התקנת שנאים עיליים (שאינם בתחום קונטור הבנין). חדרי טרנספורמציה יוקמו במרתפים ו/או בקומות הקרקע.
ה.	חיבורי חשמל לתאורה וכבלי תאורה, ברחובות ובשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל יהיו תת קרקעיים.
ו.	כל קווי הטלפון, התקשורת והשידורים לסוגיהם, הטל"כ והבקרה יהיו בהתקנה תת קרקעית. כל סוגי ארונות הסעף יהיו משולבים במבנים או גדרות.
ז.	רשתות אספקת גז ודלק ומתקניהן יוקמו לאחר מתן היתרים מתאימים. הצנרת והמיכלים לאספקת דלק וגז יהיו תת קרקעיים, במיגון שיקבע על ידי יועץ בטיחות מטעם המועצה המקומית.
ח.	פינוי אשפה – בבניי המגורים תתאפשר הקמת מערכת לריכוז אשפה (ע"י שוט) לתוך דחסנית שתמוקם בחדר יעודי בתחום מעטפת הבנין.
ט.	אנטנה מרכזית - ניתן יהיה להקים על גג בניי המגורים אנטנה מרכזית שתשמש קבוצת בניינים משותפת.
י.	פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר, בזמן הקמת המבנה ותפעולו- יפונו לאתר מוסדר ומורשה על פי החוק. היתרי הבניה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.

6.5	חומרי חפירה ומילוי
א.	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט 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, עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.6	חניה
א.	במגרש 401 מסומנת רשת נטויה המסמנת זיקת הנאה לצורך חניה. בשטח המסומן כאמור תותר חניה ציבורית פתוחה המיועדת לבאי המוסד הציבורי (במגרש 401).
ב.	בנספח הבינוי תא שטח מסי 4 מצוין אזור "פיתוח מגוון ללא חניה" המהווה חייץ עם מגרש המגורים השכן.

6.7	רישום שטחים ומגרשים בתחום התכנית
א.	כל השטחים שאינם מיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש בעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם לטבלאות ההקצאות.
ב.	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש המועצה המקומית גני תקוה ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בהתאם לטבלת ההקצאות.

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

6.9	הוצאות הכנת תכנית
א.	כל בעלי הזכויות בתחום התכנית ישאו בהוצאות הכנתה בהתאם לחלקם היחסי בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

6.10	איחוד וחלוקה
א.	המקרקעין יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות.
ב.	העקרונות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו, כמו גם הקצאת השטחים והזכויות, מפורטים בנספח האיחוד והחלוקה.

6.11	סטיה ניכרת
א.	<p>1. תוספת גובה בתחום התוכנית מעבר לגובה מגבלות הבניה כמצוין בקוי מגבלות הבניה בתשריט (וכמוגדר ע"י מישור דמיוני המחבר ביניהם) תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>2. שינוי קוי הבניין ביחס למצוין בנספח הבינוי לתכנית זו יהווה אף הוא סטיה ניכרת ממנה.</p>

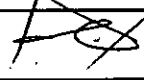
6.12	מבנים לשימור
א.	<p>1. העתקת העמדה למיקומה החדש ושימורה בפועל יעשו בהתאם לתיק התיעוד המקדים המצורף כנספח לתכנית זו ובתיאום עם ועדת השימור המקומית ו/או יועץ שימור.</p> <p>2. הצבת שילוט והסברים היסטוריים יתואמו עם המועצה לשימור אתרי מורשת ועם מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.13	בנייה משמרת מים
א.	<p>1. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>2. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> <p>4. מתקני החדרה ופתרונות הנדסיים אחרים להחדרה והשהיית מי נגר יקבלו את חוות הדעת של רשות המים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
	לא רלוונטי
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 9.9.13 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: 	מגיש התכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה המקומית גני תקווה		
תאריך: 9.9.13 מספר תאגיד: 511350951		חתימה: 	שם: אריק שהם אדריכל תאגיד רשיון מס. 38290 פוגל שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	עורך התכנית
תאריך: 9.9.13 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: 	יזם בפועל
		תאגיד: המועצה המקומית גני תקווה		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		