

4000201009-1

421974

תכנית מס' ממ/ 5169

111 = 107 + 106 + 9

מבא"ת 2006

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוק"ק - 19

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התכנית
13.10.2013	תכנית מס' ממ/ 5169
נתקבל תיק מס'	גני תקווה - מתחם מערבי

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק
סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

<p>נבדק וניתן להפקיד/לאשר החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום 28.10.13 אדריכלית גילה מוסק מתכננת מחוז מרכז</p>	
---	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: (28/10/2013) 28/10/2013 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>23.12.2013 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

1730-mavat

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו הינה הקמת שכונת מגורים בת 335 יח"ד בגני תקווה בהתאמה ובהשלמה לתכניות הגובלות בה, כולל הקצאת קרקע לצרכי ציבור ולדרכים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גני תקווה – מתחם מערבי
	מספר התכנית	ממ/ 5169
1.2 שטח התכנית		42.005 דונם
1.3 מהדורות	שלב	תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	29.1.2013
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	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 לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

### 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
		קואורדינטה X	187625
		קואורדינטה Y	663375
1.5.2	תיאור מקום		שטח שיעודו המאושר קרקע חקלאית בצפון גני תקוה מערבית לדרך אילות ומדרום לדרך התקוה.
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 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק מהגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6717	מוסדר	חלק מהגוש	50	44-49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן

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 קרית אונו

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2000	שינוי	שינוי יעוד קרקע חקלאית	4004	14.05.1992
5129	שינוי		5114	19.09.2002
214	כפיפות		4525	25.05.1997

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	פוגל שהם	29.1.13		19		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	פוגל שהם	29.1.13	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	פוגל שהם	29.1.13	1		1:1250 1:1000	מחייב לעניין קווי בנין, גובה בנינים, ומסי הקומות. לשאר הפרטים הנספח מנחה	נספח בינוי
	ו. מחוזית	דגש הנדסת תנועה	5.2.13	1		1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ו. מחוזית	סירקין בוכנר	1.6.10	1	6	1:1000	מנחה	נספח כיוב
	ו. מחוזית	סירקין בוכנר קורנברג	1.6.10	1	9	1:1000	מנחה	נספח ניקוז
	ו. מחוזית	לשם שפר איכות סביבה	1.5.10		26		מנחה	חוות דעת אקלימית (רוחות והצללות)

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**

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

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע								
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטיים								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	עורך התכנית
אריק שהם		23890	פוגל, שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רח' מיטב 6 תל-אביב	03-5619253	03-5619269	mail@fogel-shoham.co.il	אדריכל	עורך התכנית
ברני גטניו			דטה מפ	הקישון 67 בני ברק	03-5759681	03-7516356	mail@datamap.com	מודד מוסמך	מודד
אבירם אנאי			דגש הנדסה בע"מ	בן גוריון 2 רמת גן	03-7554444	03-7554433			יועץ תנועה
יאר קורנברג			סירקין בוכנר קורנברג	האודס 11 ק. מטלון פיית	03-9239003	03-9239004			יועץ תשתיות
ד"ר רון לשם			א.ש.ל הנדסה	ת.ד. 3694 ירושלים	02-6427729	02-6427103			יועץ סביבתי

**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 335 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ליחיד, בבניינים בגובה של עד 20 קומות מעל ק. הכניסה והקצאת קרקע לצרכי ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א.	שינוי יעוד של קרקע חקלאית למטרות הבאות: 1. מגורים ד' 2. שטח לבניני ציבור 3. שטח ציבורי פתוח 4. דרך מוצעת
ב.	קביעת זכויות והוראות בניה: שטח מבנים וגובהם, קוי בניין, תכסית וכדומה.
ג.	קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
ד.	קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
ה.	קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התוי"ב התשכ"ח-1965.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחים עיקריים		40,800	+40,800	0	מ"ר	מגורים
שטח מרפסות עיקרי		5,025	+5,025	0	מ"ר	
		335	+ 335	0	מס' יחיד	
שטחים עיקריים		3,577	+3,577	0	מ"ר	מבני ציבור



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**

3.1 טבלת שטחים – על פי יעוד					
הגבלת בניה לגובה	תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	שטח עתיקות	זיקת הנאה לחניה (סעיף 6.5.א.)	זיקת הנאה למעבר (סעיף 4.1.2.ג.)		
בכל תחום התכנית	4-6		4-5	1-6	מגורים די'
	200			200	מבני ציבור
				101-105	שטח ציבורי פתוח
				300	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.

3.2 טבלת שטחים – נתונים כמותיים								
מצב מוצע				←	מצב מאושר			
אחוזים		דונם	יעוד		אחוזים		דונם	יעוד
ציבורי	פרטי				ציבורי	פרטי		
	48.64	20.432	מגורים די'	42.005		42.005	שטח חקלאי	
7.93		3.329	מבני ציבור					
32.39		13.607	שטח ציבורי פתוח					
11.04		4.637	דרך מוצעת					
			דרך מאושרת					
51.36	48.64	42.005	סה"כ	100		42.005	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים		
מגורים ד'	4.1	
שימושים	4.1.1	
א.	מגורים, כולל חניה על הקרקע ומתחת לקרקע.	
ב.	20% מסך הדירות בתכנית יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר + ממ"ד.	
הוראות	4.1.2	
א.	תכליות מותרות לפי קומות	<p>1. בקומות מרתף – התכליות במרתפים הן: לחניה, למתקנים טכניים משותפים, התכליות העיקריות המותרות הן מועדון כושר ותרבות הפנאי לדיירי הבית בלבד אשר ירשמו ברכוש משותף, מחסנים דירתיים לשימוש של רוכשי יחידות למגורים בלבד עד 8 מ"ר למחסן. מחסנים דירתיים אלה ירשמו כצמודים ליחיד בקומות מרתף או בקומת כניסה בלבד. שטחי השירות מתחת לקרקע יכללו גם את שטח המחסנים הדירתיים. לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן דירתי אחד בלבד בקומת המרתף, (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, חדרי לרווחת הדיירים שיירשמו כרכוש משותף וכשטח עיקרי.</p> <p>לא תותר חריגתם של החדרים הטכניים בקומות הקרקע כדוגמת חדרי מכונות, טרנספורמציה, משאבות מתחום היטל הקומה שמעליהם.</p> <p>3. בשאר הקומות (בהתאם לגובה - בטבלת הזכויות סעיף 5) – מגורים.</p> <p>- לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המגורים.</p> <p>4. בקומת הגג- דירות גג (פנטהאוז).</p> <p>בגג דירות פנטהאוז בקומת הגג תותר הקמת מעקה בגובה המאפשר הסתרת המתקנים הטכניים הבנויים עליו.</p> <p>5. מעל קומת הגג - חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>6. זיקת מעבר – תא שטח מסי 4 מאפשר מעבר לתא שטח מסי 5.</p> <p>7. קומות הבנין:</p> <p>7.1 מסי הקומות בבנינים לא יעלה על 20, גובה הבנין לא יעלה על 70 מ' (לפי חישוב של 3.5 מ' לקומה), תותר סטייה של 10% למטרת הקמת מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>7.2 מסי הקומות מעל קומת הכניסה הקובעת לא כולל קומה טכנית למתקנים על הגג ובכפוף למגבלות גובה הבניה הקשורות לבטיחות טיסה כהוראת תכנית תמ"א 2/4.</p>
ב.	שטח לגינון ופיתוח נופי	<p>1. הפיתוח והגינון במגרשים למגורים יהיה בשטח של 20% לפחות משטח המגרש.</p>

<p>1. תקן החניה הפרטית יהיה 2 מקומות חניה לכל יחיד.</p> <p>2. חניית אורחים – תהיה 10% מכלל יחיד.</p> <p>3. יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בנינים באותו מגרש ו/או כניסה משותפת בגבול המשותף למגרשים סמוכים, הכל ע"פ תאום עם מהנדס התנועה של המועצה והועדה המקומית.</p> <p>4. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בדרכי הגישה / הכניסות וכן במרתפי החניה המשותפים, לחניונים שיהיו בגבול צמדי המגרשים המצויינים בסעיף 3.1 לתכנית.</p> <p>5. החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים. לפחות 80% ממקומות החניה שבתחומי המגרש יהיו במרתפי חניה תת-קרקעיים.</p> <p>6. תתאפשר גישת רכב תפעולי, חירום ושרות לכל הבניינים.</p>	חניה	ג.
<p>1. בתאי השטח המיועדים למגורים יותרו 2 קומות מרתף ושטחן הבנוי יהיו כמפורט בטבלה 5 (לוח האזורים) שלהלן.</p> <p>2. התכסית המותרת בשתי קומות המרתף היא עד 80% משטח המגרש.</p> <p>3. גובה האדמה לגינון ונטיעות מעל מרתפים, באזורים בהם תתוכנן נטיעת עצים, לא יפחת מ- 1.0 מ' מפני גג קומת המרתף העליונה.</p> <p>4. חדרי המכונות ושנאים יבנו במיגון אקוסטי ובטיחותי בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	מרתפים	ד.
<p>הוראות אלו מהוות הנחיה מחייבת לקביעת סטנדרטים ושפה ארכיטקטונית אחידה לשכונה ומרכיביה, כמפורט להלן:</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו קשיחים ובאישור מהנדס המועצה. חיפוי החזיתות ייעשה באריחי אבן טבעית נסורה כהירה, ניתן לשלב גוון כהה במינון מוגבל.</p> <p>2. חזיתות הבניינים יוצגו בתכי הבינוי ועיצוב האדריכלי שתוגש לאישור הועדה המצויינת בסעיף 6.1.1.</p> <p>3. יש לתכנן פתרון לתיבות דואר, אינטרקום ולובי כניסה לכל בנין.</p> <p>4. יש לתכנן נגישות לאנשים עם מוגבלויות ולעגלות ולאשרו ע"י יועץ נגישות.</p> <p>יש לתכנן את פרגולות הצל המתבקשות בדירות הגג, כחלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה- לביצוע במסגרת היתר בניה.</p> <p>5. יש לתכנן את מערכת קולטי השמש כחלק אינטגרלי מעיצוב הבנין. לא תותר התקנת הדוודים על הגגות אלא כתוך המבנה בלבד (בקומות).</p> <p>6. חדרי הטרנספורמציה יהיו משולבים בבנין תת קרקעית ובאישור אגף איכות-הסביבה.</p> <p>7. 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).</p> <p>ניתן להבליט את המסתור עד 30 ס"מ מעבר לקו הבנין (כ"בליטות").</p> <p>9. יש לתכנן פתרון מלא למיזוג אויר לכל דירה (+פרט להסתרת המערכת) בהתאם להנחיות מכון התקנים.</p>	הוראות אדריכליות	ה.

1.	גובה מבנים	
		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.
		3. גובה מפלס +0.00 של המבנים יצויין בתכנית הפיתוח שתוגש לאישור הועדה.
		4. חזית קומות הבנין תטופל ב- 3 חלקים :
		4.1 כותרת בנין – חדרים טכניים על הגג + יחיד פנטהאוז, חדרים על הגג כחלק אינטגרלי מעיצוב הבנין בכל החזיתות 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.

<b>4.2 מבני ציבור</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. גני ילדים ו/או מעונות יום, בית כנסת, מתנ"ס מועדון נוער.	
ב. שינוי מיעוד זה ליעוד ציבורי אחר יהווה סטייה מהוראות תכנית זו.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
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: 250 (או קני"מ אחר על פי הנחית מהנדס הועדה).	בינוי ופיתוח

<b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א. בשטח ציבורי פתוח יותר פיתוח סביבתי, נטיעות, צמחיה, שבילים וכן שימושים של פנאי, נופש וספורט, מעבר תשתיות ציבוריות.	
ב. יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לצורך כניסה ויציאה למגרשי המגורים השב"צ בהתאם למסומן בתשריט.	
ג. לא יותר מעבר כלי רכב בתאי השטח (לאורך דרך התקווה) וכן בתאי השטח 101 ו- 103.	
ד. לא תותר כל בניה בתחום אזור זה למעט הקמת מתקני משחק וספורט, בריכות נוי, אזורי הצללה, ריהוט גן ורחוב וכו'.	
ה. תאסר חניה עילית או תת קרקעית בתחומי השצ"פ.	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
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).	פיתוח

<b>4.4 דרכים</b>	
בתא שטח המיועד לדרך תותר הקמת דרכים, הסדרי תנועה, חניה, פיתוח נופי, מעבר כלי רכב והולכי רגל, ריהוט גנני, נטיעות וכו'.	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מירביים				תכנית מירבית (תא השטח) (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)						
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		סה"כ אחוזי בניה	מספר יח"ד לתא שטח	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי (מ"ר)	עיקרי למרפסות (מ"ר)												שרות (מ"ר)
מגורים ד'	1	3401	6600	825	2750	100	7000	508%	55	25%	20	2	5	8	8	10
	2	3177	6720	840	2800	100	6600	538%	56	25%	20	"	5	8	8	10
	3	2944	6120	765	2550	100	6200	535%	51	25%	20	"	5	8	8	10
	4	3358	6840	855	2850	100	5700	472%	57	25%	20	"	10	5	6	5
	5	3742	6960	870	2900	100	6200	445%	58	25%	20	"	10	8	6	5
	6	3810	6960	870	2900	100	6200	447%	58	25%	20	"	15	6	5	5
	סה"כ	20432	40200	5025	16750	600	37900	-	335							
מבני ציבור	200	3329	3577	895			4472	135%			2		5	5	5	5

הערה:

השימושים בשטח השירות יהיו בהתאם לקבוע בחוק ובתקנות.

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתר בניה
6.1.1	באזור מגורים ד'
א.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישורה של תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח נוף ותשתיות בקניימ 250:1. תכנית זו תתואם עם מהנדס המועצה ותאושר ע"י מהנדס 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', כולל תכי למעבר תשתיות תת קרקעיות וביניהן מים, ביוב, חשמל, בזק, כבלים, קו גז עתידי לאישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לסי' 125 ע"פ פקודת המדידות.
ג.	בגג דירות פנטהאוז בקומת הגג תותר הקמת מעקה בגובה המאפשר הסתרת המתקנים הטכניים הבנויים עליו.
ד.	לא תותר חריגתם של החדרים הטכניים בקומות הקרקע כדוגמת חדרי מכוונת, טרנספורמציה, משאבות מתחום היטל הקומה שמעליהם.
ה.	שטחי השירות מתחת לקרקע יכללו גם את שטח המחסנים הדירתיים. לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן דירתי אחד בלבד בקומת המרתף, ששטחו המירבי לא יעלה על 8 מ"ר.
ו.	ינקטו אמצעים למיתון רוחות כמפורט: לפי הבינוי המנחה לא ממוקמות כניסות מערביות לבנינים, באם ינתנו בכל זאת, יש להשתמש בשוברי רוח כגון גוונים, סוככים או ארקדות ברחבת הכניסה על מנת להגן מפני רוחות גולשות. לחילופין, ניתן לתכנן את אזור הכניסה לבניין בנסיגה מקו בניין, באופן שאזור הכניסה יהיה מקורה ע"י המבנה שמעליו. באותן כניסות ייעשה שימוש באמצעים להגנה מפני רוחות אופקיות ע"י דלת מסתובבת, תא איקלום דו-דלתי או כל אלמנט פיסי שקוף או מחורר בסמוך לכניסה, על פי שיקול דעת של האדריכל ו/או יועץ הפיתוח. במעברים בין הבניינים ובחזיתות המערביות תבוצע נטיעת עצים משולבת בשחיה או אמצעי פיסי אחר למיתון השפעת הרוחות.
ז.	אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה בצומת דרך התקווה עם כביש מס' 01.
ח.	אישור משרד הבריאות לביצוע בפועל של פתרון קצה של מערכת הביוב בתכנית והתחברות לקווי הביוב של תכנית ממ/ 5159 מדרום.
ט.	תכניות להקמת תחנות שאיבת שפכים או פתרון אחר, יוגשו לאישור משרד הבריאות ולאישור ועדת המשנה לביוב.
י.	תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בועדה המקומית.
יא.	שטח התכנית נמצא על קרקע עם חשד להגברת חריגה כתוצאה ממצע קשה מאוד בבסיס. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד מהנדס שבוצעו כל הבדיקות והדרישות לפי ת"י 413.
יב.	תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערות לכיצוע הכריתה.

<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן טופס 4</b>
א.	תנאי למתן טופס 4 ביצוע בפועל של הסדרי התנועה המאושרים ע"י משרד התחבורה.

<b>6.3</b>	<b>הגבלות בניה בגין תמ"א/ 4 / 2</b>
א.	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראת תמ"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.

<b>6.4</b>	<b>תשתיות ומערכות</b>
א.	תכנון תשתיות הניקוז והביוב לביצוע יתבסס על תכנית תשתיות אשר תהווה חלק מתכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:250 – הכל להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4
ב.	כל קווי וחיבורי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך ולכל צורך שהוא, יהיו תת קרקעיים בלבד.
ג.	לא תותר התקנת שנאים עיליים (שאינם בתחום קונטור הבנין). חדרי טרנספורמציה יוקמו במרתפים ו/או בקומות הקרקע.
ד.	חיבורי חשמל לתאורה וכבלי תאורה, ברחובות ובשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל יהיו תת קרקעיים.
ה.	כל קווי הטלפון, התקשורת והשידורים לסוגיהם, הטל"כ והבקרה יהיו בהתקנה תת קרקעית. כל סוגי ארונות הסעף יהיו משולבים במבנים או גדרות.
ו.	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.
ז.	פינוי אשפה – בבניי המגורים תתאפשר הקמת מערכת לריכוז אשפה (ע"י שוט) לתוך דחסנית שתמוקם בחדר יעודי בתחום מעטפת הבנין.

<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
א.	לשבי"צ על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
ב.	למגורים בהתאם לסעיף 4.1.2 ג'.



<b>6.6</b>	<b>חומרי חפירה מילוי</b>
א.	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי 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 25.7.07.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.8</b>	<b>הוצאות הכנת תכנית</b>
א.	כל בעלי הזכויות בתחום התכנית ישאו בהוצאות הכנתה בהתאם לחלקם היחסי בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.
<b>6.9</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
א.	שטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בנין עיר מקומית שתוכן ותאשר ע"י הוועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו.
<b>6.10</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
א.	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 1912 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</li> <li>2. שינוי קוי הבניין ביחס למצוין בנספח הבינוי יהווה סטיה ניכרת ממנה. המרווח בין הבניינים לא יקטן מ- 20 מ'.</li> <li>3. 20% מסך יח"ד בתכנית יהיה בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי+ממ"ד. שינוי מהוראה זו יחשב סטייה ניכרת.</li> <li>4. לא ניתן לנייד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשימוש אחר.</li> <li>5. לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.</li> <li>6. חריגה מההוראות בענין מס' הקומות תהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>

ניקוז ושימור מים	6.11
<p>א. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר יעילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר, כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. תכנון השצ"פ יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. חילחול :</p> <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 המים 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 התנייה.</p>	

חברת אחזקה	6.12
<p>א. 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.</p> <p>תנאי למתן טופס 4- תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

שלבי ביצוע	7.1
<p>ביצוע בפועל של השצ"פ בתא מספר 101 יהווה תנאי להוצאת היתרים מעבר ל- 50% מכלל יח"ד.</p>	
מימוש התכנית	7.2
<p>התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.</p>	

**8. חתימות**

שם:		חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה המקומית גני תקוה			מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
אדריכל אריק שהם			מספר תאגיד: 511350951	
שם:		חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: פוגל שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ			מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
פרטיים			מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:			מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:			מספר תאגיד:	