

הוראות התכנית

תכנית מס' 429-0479022

גני תקווה - תכנית מתאר כוללנית

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	גני תקווה
סוג תכנית	תכנית כוללנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/08/2020

להפקיד את התכנית

לילה ביום

12/01/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גני תקווה - תכנית מתאר כוללנית

429-0479022

מספר התכנית

2,110 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גני תקווה
	קואורדינאטה X	188470
	קואורדינאטה Y	663260

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גני תקווה - כל תחום הרשות: גני תקווה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון, פתח תקווה, קרית אונו



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פליקס איזון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		אילן פליקס איזון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		9	11/10/2020	אילן פליקס איזון	11: 47 18/11/2020	יישום	לא
הליכים סטטוטוריים	מנחה		5	18/11/2020	אילן פליקס איזון	11: 52 18/11/2020	מעקב ובקרה	לא
ניהול מי נגר	מנחה		15	05/11/2019	אמל חוסין	19: 44 03/03/2020	ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה		37	16/10/2020	מירב רוזן	11: 51 18/11/2020	משולב - שטחים פתוחים, מרחב ציבורי ושימור	לא
סקר סייסמי	מנחה		25	04/07/2019	אורי דור	08: 40 04/03/2020	סקר סיכוני רעידות אדמה	לא
עיצוב אדריכלי	מנחה		21	05/11/2019	אילן פליקס איזון	19: 45 03/03/2020	עיצוב עירוני	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		35	08/09/2020	עמליה רימלט	11: 54 18/11/2020	נתונים כמותיים לתכנון (פרוגרמה) - חברתי כלכלי	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב			21/12/2020	אילן פליקס איזון	10: 44 21/12/2020		כן
תנועה	מנחה		30	09/11/2020	תמר דרייפוס	11: 55 18/11/2020	תנועה	לא
תשתיות	מנחה		16	15/09/2020	אמל חוסין	11: 48 18/11/2020	תשתיות רטובות מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	18/10/2020	אמל חוסין	11: 34 18/11/2020	ביוב - גיליון	לא
מים	מנחה	1: 5000	1	18/10/2020	אמל חוסין	11: 35 18/11/2020	מים - גיליון	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 5000	1	24/09/2020	אילן פליקס איזון	11: 32 18/11/2020	מתחמים	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 5000	1	18/10/2020	אמל חוסין	11: 37 18/11/2020	ניקוז - גיליון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	16/10/2020	מירב רוזן	11: 42 18/11/2020	נוף משולב - גיליון	לא
עיצוב אדריכלי	מנחה	1: 5000	1	04/12/2019	אילן פליקס איזון	19: 48 03/03/2020	עיצוב עירוני - גיליון	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	09/11/2020	תמר דרייפוס	11: 43 18/11/2020	מדרג כבישים וחתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	09/11/2020	תמר דרייפוס	11: 44 18/11/2020	תחבורה ציבורית ושבילי אופניים	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		12: 20 18/11/2020	אילן פליקס אייזן	29/09/2020	1	1: 30000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	מגבלות ותשתיות	11: 39 18/11/2020	אילן פליקס אייזן	14/10/2020	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא		11: 31 18/11/2020	אילן פליקס אייזן	29/09/2020	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יו"ר ועדת ההיגוי הבינמשרדי ת	מינהל התכנון	מינהל התכנון, מיכל מריל		ועדת ההיגוי הבינמשרדית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7578305		ti- mekomi@ip lan.gov.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310853	03-5310853	meirar@gan tik.org.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
אדר' נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן - אדריכלות נוף	כרמיאל	(1)		04-9580113		merav@mera vrozen.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אמל חוסין	69590	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	(2)		04-8603600	04-8603601	amal-h@bj- is.com
ד"ר	יועץ	עמליה רימלט			רמת גן	(3)		03-5719585		Amalya.r@g mail.com
	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמי מתום מהנדסים בע"מ	חיפה	(4)		03-6363526		Tamar- d@amymeto m-ta.co.il
	יועץ כלכלי	צביקה מינץ		צביקה מינץ- תכנון במרחב	כפר סבא	(5)		09-7602381		z.mintz@gm ail.com
	יועץ סביבתי	דני עמיר		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	מגשימים	(6)		03-6560382	072-2765687	dani@env- planning.com
	גיאולוג	אורי דור			בית קשת	(7)				ory@orydor. com

(1) כתובת: ת.ד. 22051.

(2) כתובת: דרך העצמאות 31.

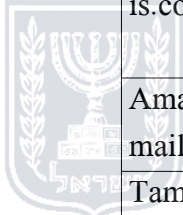
(3) כתובת: ארנון 25.

(4) כתובת: יבנה 3.

(5) כתובת: הרקפת 10.

(6) כתובת: דוד נבון 1.

(7) כתובת: מיקוד 1524700.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 138, 141, 142
תעסוקה	801 - 803
מתקנים הנדסיים	601
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 210, 213 - 216
שטח ציבורי פתוח	301 - 311, 313 - 316, 318 - 322, 326, 327
ספורט ונופש	950
דרך מאושרת	401 - 420
דרך מוצעת	501 - 507
שטח לתכנון בעתיד	901
מגורים מסחר ותעסוקה	701, 852 - 857
מסחר ותעסוקה	651 - 653
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	702
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	750 - 755

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	שטח ציבורי פתוח	313, 316
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מגורים	103, 127
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	316
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	751
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	901
גבול מתחם	דרך מאושרת	401 - 420
גבול מתחם	דרך מוצעת	501 - 507
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 210, 213 - 216
גבול מתחם	מגורים	101 - 138, 141, 142
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	701, 852 - 857
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	651 - 653
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	702
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	601
גבול מתחם	ספורט ונופש	950
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	301 - 311, 313 - 316, 318 - 322, 326, 327
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	750 - 755
גבול מתחם	תעסוקה	801 - 803

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	201
חזית מסחרית	מגורים	131, 123, 121, 117 - 115, 102
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	653, 651
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	326, 321, 311
טיילת	דרך מאושרת	420, 418, 409 - 406
טיילת	מבנים ומוסדות ציבור	204
טיילת	שטח ציבורי פתוח	309 - 307
טיילת	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	754
ציר מיוחד	דרך מאושרת	413, 412, 410, 408, 406, 403, 401
ציר מיוחד	דרך מוצעת	507 - 504, 501
ציר מיוחד	מגורים	110
ציר מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	701
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	322, 304, 303

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
4.01	84,689.57		שטח לתכנון בעתיד
9.97	210,394.58		דרך מאושרת
1.94	40,929.02		דרך מוצעת
10.44	220,384.15		מבנים ומוסדות ציבור
53.42	1,127,319.16		מגורים
5.23	110,310.22		מגורים מסחר ותעסוקה
0.48	10,169.87		מסחר ותעסוקה
0.61	12,952.59		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.38	7,964.69		מתקנים הנדסיים
0.27	5,799.48		ספורט ונופש
9.55	201,471.89		שטח ציבורי פתוח
1.92	40,591.23		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.77	37,436.79		תעסוקה
100	2,110,413.23		סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	שטח לתכנון בעתיד
4.9.1	שימושים

שטח לתכנון בעתיד	4.9
הוראות	4.9.2
מגורים מסחר ותעסוקה	4.10
שימושים	4.10.1
הוראות	4.10.2
מסחר ותעסוקה	4.11
שימושים	4.11.1
הוראות	4.11.2
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
שימושים	4.12.1
הוראות	4.12.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.13
שימושים	4.13.1
הוראות	4.13.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 429-0479022

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית לגני תקווה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: גני תקווה

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--



דצמבר 2020

עמוד 1 מתוך 39

דברי הסבר לתכנית

גני תקווה ממוקמת במחוז מרכז, בקצה המערבי של המחוז, וסמוך לגבול מחוז תל אביב. העיר גובלת במערב בקריית אונו, במזרח בשטחי הישובים גת רימון וכפר מעש שבמועצה אזורית דרום השרון, בדרום בסביון ובצפון בדרך 471 ובפתח תקווה שמצפון לה. גני תקווה הוקמה בשנת 1949 כישוב עולים על ידי הסוכנות היהודית. בשנת 1953 קיבל הישוב מעמד מוניציפאלי של מועצה מקומית. הישוב מונה 20,398 תושבים (נתוני למ"ס 2019). אוכלוסיית הישוב מעורבת: חילוניים, דתיים וחרדים, והיא נמצאת בדירוג חברתי-כלכלי גבוה (8 מתוך 10).

1. מאפיינים עיקריים של הישוב

לצד נתוני הפתיחה החיוביים של גני תקווה: מיקום מרכזי, סמיכות לציר תחבורה ראשי, וקהילה מבוססת וצומחת, עולים גם האתגרים איתם הישוב מתמודד:

- ~ עומסים במערכת התחבורה הפנימית, בעיקר בחיבורים עם דרך 471 בשעות העומס.
- ~ צמיחה מהירה של אוכלוסיית הישוב והעדר כמעט מוחלט של מקורות הכנסה לרשות המקומית, בהעדר אזורי תעסוקה או שטחים מניבים אחרים.
- ~ מיצוי רוב השטח לבניה בתחום שיפוט הישוב, מהווה חסם משמעותי להתפתחותו והתחדשותו. שטח העתודה לפיתוח שנותר לישוב הוא מצומצם מאד, וממוקם בין השטח הבנוי בישוב לדרך 471 העובר מצפון לו.

2. חזון הישוב ויעד אוכלוסייה

על רקע בחינת נתוני הבסיס שזוהו בסקר מצב קיים, בחינת צביונו ואורחותיו וכן עמדות התושבים כפי שהשתקפו בהליך שיתוף הציבור, גובש חזון התכנית המוצעת המשקף את תמונת העתיד הרצויה לגני תקווה:

"ישוב עירוני קטן ויעיל, נגיש למרחב המטרופוליני, עם מרחב ציבורי פעיל ותוסס, מערכת חינוך איכותית, וסביבת חיים מטופחת וירוקה, המעודד מעורבות קהילתית ושואף לאיזון כלכלי ולשיתוף פעולה אזורי"

יעד האוכלוסייה שהוגדר בתכנית זו הוא כ- 32,000 תושבים. יעד זה משקף קיבולת פיזית אפשרית כולל השכונה החדשה המוצעת בתכנית.

3. אתגרי התכנית והפתרונות העקרוניים המוצעים

להלן סוגיות מרכזיות עימן מתמודדת התכנית, המקבלות ביטוי תכנוני:

- ~ תוספת שכונה חדשה בצפון הישוב, בין החלק הבנוי כיום לבין דרך 471, הכוללת כ-1,200 יחידות דיור בצפיפות גבוהה, וכ-250,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר, וכן מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, ותשתיות מים ותחבורה.
- ~ חיבורים תחבורתיים שישפרו את הקישוריות והנגישות עבור כלל משתמשי המרחב במטרה להקל על העומסים הקיימים ואלו העשויים להיווצר כתוצאה מפיתוח השכונה החדשה. התכנית פועלת לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא-מוטורית תוך השלמת רשת הרחובות העירונית כולל צירים המשמשים את התח"צ, שבילי אופניים ורצף שבילי הליכה.

הקומפקטיות של הישוב והטופוגרפיה המישורית שלו, מייצרים אפשרות לעידוד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. התכנית המוצעת כוללת מערך שבילים, הפרוש בישוב בדרכים ובשטחים

פתוחים, תוך שימת דגש על יצירת רצף והמשכיות ויצירת מערכת אחת המתפרסת על פני כל הישוב. מערכת השבילים תשמש ליוממות ולנופש ופנאי ותאפשר גם חיבור לרשויות מקומיות סמוכות.

4. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה.

תכנית מתאר זו הוכנה כתכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. בהתאם לכך, קובעת התכנית הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות ממנה, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, המגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים, המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, וכדומה (פרק 5).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם יחד עם כלל הנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

5. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	שימוש	
				מ"ר	יח"ד
	309,300	1,731,000			
הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור הנומינאלי ומשקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.	1,700	10,045	כ-1,235		מגורים
השטח המצויין כולל גם את כלל השטחים ביעוד משולב של תעסוקה ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור, וכשני שלישי מהשטח המעורב עם ייעוד מגורים.	כ-284,000	כ-347,000	כ-145		תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים
השטח המצויין כולל גם את כלל השטחים ביעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.	כ-520,000	כ-790,000	כ-244		מבני ציבור

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנית מס' 429-0479022

1. זיהוי וסיווג תכנית

יפורסם
ברשומות

שם התכנית ומספר התכנית	שם תכנית	גני תקווה - תכנית מתאר כוללנית
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית:	429-0479022
1.3 מהדורות	שלב	הגשה
1.4 סיווג התכנית	תאריך עדכון המהדורה	29.8.2019
	סוג התכנית	תכנית כוללנית
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	א. ועדה מרחבית לתכנון ובניה "גני תקווה"
	קואורדינטה X	188,470
	קואורדינטה Y	663,260
1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית	שם הרשות המקומית	מועצה מקומית גני תקווה
1.5.3 תחום מוניציפלי	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	כל תחום שיפוט מועצה מקומית גני תקווה
1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב	ל.ר.	
1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית		



קריית אונו, פתח תקווה, מצפה אפק, דרום השרון



דצמבר 2020

עמוד 5 מתוך 39

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות**

1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").

1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.

1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.

1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

1.6.5. תכניות שתכנית זו כפופה להן:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 1 / 35	כפיפות	-	7299	07.07.2016
תמ"א 1	כפיפות	-	8688	12.02.2020



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
הוראות התכנית	מחייב	-	39	-	21.12.20	אילן איזן, איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ
תשריט התכנית	מחייב	1: 5,000	-	1	18.11.20	אילן איזן, איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ
נספח עיצוב עירוני	מנחה	1: 5,000	21	1	4.12.19	אילן איזן, איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ
נספח תנועה – מדרג כבישים וחתכים	מנחה	1: 5,000	30	1	9.11.20	תמר דרייפוס, אמי מתום
נספח תחבורה ציבורית ושילי אופניים	מנחה	1: 5,000	-	1	9.11.20	תמר דרייפוס, אמי מתום
נספח נופי משולב	מנחה	1: 5,000	-	1	16.10.20	מירב רוזן, מירב רוזן אדריכלות נוף
נספח משולב שטחים פתוחים, מרחב ציבורי ושימור	מנחה	-	37	-	16.10.20	מירב רוזן, מירב רוזן אדריכלות נוף
נספח תשתיות ומגבלות	מנחה	1: 5,000	-	1	14.10.20	אילן איזן, איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ
נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	מנחה	1: 5,000	15	1	18.10.20	אמל חוסיין, בלשה ילון
נספח מים	מנחה	1: 5,000	-	1	18.10.20	אמל חוסיין, בלשה ילון
נספח ביוב	מנחה	1: 5,000	-	1	18.10.20	אמל חוסיין, בלשה ילון
נספח תשתיות רטובות מים וביוב	מנחה	-	16	-	15.9.20	אמל חוסיין, בלשה ילון
נספח נתונים כמותיים לתכנון (פרוגרמה)	מנחה	-	35	-	8.9.20	עמליה רימלט, צביקה מינץ, מירב רוזן ואילן איזן
נספח תכנון, מעקב ובקרה	מנחה	-	5	-	18.11.20	אילן איזן, איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ
נספח יישום	מנחה	-	9	-	11.10.20	אילן איזן, איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ
נספח מתחמים	מחייב חלקית – לעניין מספר קומות מירבי	1: 5,000	-	1	24.9.20	אילן איזן, איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ
סקר סיכוני רעידות אדמה	מנחה	-	25	-	4.7.19	אורי דור, אקולוג הנדסה בע"מ
תשריט רקע תכנוני קיים	מסמך רקע	1: 5,000	-	1	29.9.20	אילן איזן, איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ
נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	מסמך רקע	1: 30,000	-	1	29.9.20	אילן איזן, איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון

1.8 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
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
חוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר בתכנית זו, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיוור בהישג יד; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף, עקרונות לאיחוד וחלוקה וכד'.
מסוף תחבורה ציבורית	מסוף לנוסעים או תחנות של תחבורה ציבורית המיועד למעבר נוסעים בין אמצעי הסעה ובינם לרכב פרטי או למערך שבילי אופניים והולכי רגל. עשוי לכלול חניה לרכב ובית נתיבות.
חזית מסחרית	חזית בינוי שקומת הקרקע בה משמשת למסחר ולמוסדות ציבור והכניסות אליהם היא מחזית זו.
דירה להשכרה	כהגדרתה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדיון.
יחידת דיור קטנה	דירה בשטח כולל (עיקרי ושירות) של 80 מ"ר בתוספת מרפסת.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת במספר ו/או באות ומספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקונו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרות התכנית

2.1	מטרת התכנית
	<p>מתן מענה תכנוני כולל לגני תקווה, היוצר בסיס לפיתוח ישוב עירוני של כ- 32,000 תושבים, וקביעת מסגרת והנחיות לתכנון מפורט בתחום התכנית, ובכלל זה בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון אזור מגורים חדש. 2. פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי. 3. פיתוח אזור תעסוקה חדש בצפון היישוב. 4. יצירת מערכת דרכים היררכית, כולל חיבורים נוספים למערכת האזורית וחיבור למערכות הסעת המונים.

3. ייעודי קרקע ושימושים

- א. ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
- ב. השימושים המשניים המפורטים לצד השימוש העיקרי, הם כאלה העשויים לתרום לאיכות ויעילות התפקוד של השימוש העיקרי. השימושים הנלווים, הם אלה הנדרשים לשימוש העיקרי או לשימוש המשני.
- ג. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם מובנים או קשורים לשימושים העקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, מרכזים מקומיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, מרכזים שכונתיים לאיסוף פסולת למיחזור, מתקני אנרגיה סולרית המשתלבים במבנים ואינם מהווים מטריד לציבור וכד'. כל זאת בלבד שלא יפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- ד. השימושים המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	1) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, מעונות סטודנטים.
שימושים משניים	2) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכו', המתאימים או נדרשים לאזורי מגורים. 3) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. 4) שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים, לשימושי פנאי ונופש, שעשועים וספורט, לרבות לגינון ונוי, או טבע עירוני.
3.1.2	הוראות
עירוב שימושים	1) יותר לקיים שימושים משניים במגרשים ו/או בבניינים נפרדים. 2) שימושים משניים העלולים לגרום למטרדים סביבתיים לאזורי מגורים ילוו במסמך סביבתי, שיקבע את האמצעים למניעת מפגעים וסיכון סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה. 3) לא יותר שילוב של שימושים משניים בבתי מגורים, אם לדעת מוסד תכנון פעולתם או אופן השתלבותם עלולים לגרום למפגע סביבתי במגורים. 4) תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור תכלול הנחיות בנושא הצורך וההיקף הרצוי לתמהיל גדלי דירות, דירות בהישג יד, דיור להשכרה וכיוצא"ב.

3.2 מבנים ומוסדות ציבור	
3.2.1 שימושים	
שימושים עיקריים	(1) מבנים לצרכי ציבור כגון מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, מוסדות קהילתיים, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מתקני ספורט לסוגיהם, מוסדות דת, שירותים מוניציפליים, מבנים לשימושים השונים הנדרשים לרשות המקומית, משרדי ממשלה, דיור להשכרה ושירותי חירום.
שימושים משניים	(2) שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות ושבילים, מתקני הצללה, או טבע עירוני. (3) מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
3.2.2 הוראות	
	(1) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בנייה למסחר נלווה, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם באופן שיבטיח הקצאת שטח בנוי מיטבי עבור השימושים הציבוריים, ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור. (2) שימוש לדירות להשכרה יותר רק בתאי שטח ששימוש זה מצוין במפורש כמותר בהם בפרק 4 – בהוראות לגבי המתחמים, ובכפוף להוראות התוספת השישית. (3) ראו הוראות נוספות בסעיף 4.1.2.

3.3 שטח ציבורי פתוח	
3.3.1 שימושים	
שימושים עיקריים	(1) שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות ושבילים, חקלאות קהילתית, מתקני הצללה, או טבע עירוני.
שימושים משניים	(2) מבני שירות לצרכי תחזוקה ושירותים ציבוריים. (3) מזנונים ובתי קפה. (4) בתא שטח 316 יותרו שימושים של מסוף תחבורה, ומתקנים הנדסיים המהווים חלק ממערכות המים והביוב. (5) בתא שטח 313 יותר שימוש של מסוף תחבורה. (6) על אף האמור ברישאה של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים פרט לחניית לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, תשתיות קוויות תת קרקעיות, שבילים, שבילי אופניים, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, ומתקנים הנדסיים מקומיים בהתאם למפורט בסעיף 3.3.2 ס"ק (4).
3.3.2 הוראות	
	(1) זכויות הבניה מעל הקרקע לא יעלו על 3%, או 300 מ"ר, הנמוך מביניהם. (2) זכויות הבניה מתחת לקרקע לא יעלו על 50%, ויוכלו לשמש לחניון, מתקנים הנדסיים או לכל צורך של תפעול השטח הציבורי הפתוח או מבקריי. תכנית לחניון תת קרקעי תכלול הוראות, המבטיחות את שילובו של גג החניון בגן כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגונן, והוראות להבטחת תחזוקת החניון ואיטום הגג. (3) תותר הקמת חניון ציבורי עילי בשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם עולה על 5 דונם. שטח החניון לא יעלה על 10% משטח הגן או 2 דונם, הקטן מביניהם. (4) בכל מקרה, אחוז השטח הפתוח שיוותר ללא פיתוח, מעל או מתחת לפני הקרקע, לא יפחת מ-50%.

5	תותר הקמת מבנה אחד בלבד לבית קפה או מזנון בתא שטח בתכנית זו, ולא תותר הקמת יותר משני מבנים כאלו בשצ"פים בכל אחד מהמתחמים בתכנית זו.
6	יותר מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד, מלבד מתקני תשתית החייבים מעצם מהותם להיות על-קרקעיים. שטח הבניה למתקנים הנדסיים יותר בהיקף של עד 100 מ"ר לכל היותר בכל תא שטח. תכנית מפורטת תכלול הוראות לאיחוד מתקנים ככל שיתאפשר, תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.
7	ככל הניתן, תישמר המשכיות תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך השצ"פ ובחיבור לשצ"פים הגובלים בשטח התכנית.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		3.4
שימושים		3.4.1
1	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ועיריה ושירותי חירום.	שימושים עיקריים
2	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות ושבילים, חקלאות קהילתית, מתקני הצללה, או טבע עירוני.	
3	מסחר נלווה לשירות באי מבני ושטחי הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.	שימושים משניים
4	מבני שירות לצרכי תחזוקה ושירותים ציבוריים.	
הוראות		3.4.2
5	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.	
6	לנושא חניות בתחום שטח ציבורי פתוח – ראו הנחיות בסעיף 3.3.2 ס"ק (5).	
7	ראו הוראות נוספות בסעיף 4.1.2.	

ספורט ונופש		3.5
שימושים		3.5.1
1	מגרשי ספורט.	שימושים עיקריים
2	מבנים ומתקני ספורט ונופש, לרבות בריכת שחיה, או מרכז ספורט ("קאנטרי קלאב").	
3	מבני עזר הנדרשים לתפעולם של מגרשי ספורט, מבנים ומתקני ספורט	
4	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות ושבילים, מתקני הצללה, או טבע עירוני.	שימושים משניים
4	מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה המיועד לשימוש העיקרי, בהיקף שלא יעלה על 20% משטחי הבניה לשימוש העיקרי. התכנית המפורטת תכלול תנאים לגבי שימוש זה, ותקבע הוראות המוודאות הקמתו בד בבד עם מימוש הבניה לשימושים העיקריים.	

3.6 תעסוקה	
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) משרדים ותעשייה עתירת ידע. (2) שירותים עסקיים ופיננסיים ושירותים אזרחיים. (3) מכונים ומעבדות מחקר, מרפאות. (4) מכללות ומרכזי לימוד. (5) תעשייה קלה ומלאכה
שימושים משניים	(6) מסחר קמעונאי וסיטונאי, לרבות מסעדות, בתי קפה וכד', אולמות תצוגה לסוגיהם, אולמות אירועים. (7) חנוניים ציבוריים. (8) שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים, לשימושי פנאי ונופש, שעשועים וספורט, שבילים וטיילות, גינון ונוי, או טבע עירוני.
3.6.2	הוראות
	(1) כמפורט בסעיף 4.2.4 (מתחם 4). (2) בכל מקרה, לא יותרו שימושים אשר עלולים להוות מטרד (כגון רעש, ריח, עשן וכד') או סכנה בריאותית למגורים ומבני ציבור סמוכים, אלא אם נקבעו הנחיות אשר יבטיחו מניעת מטרדים אלו.

3.7 מסחר ותעסוקה	
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) משרדים ותעשייה עתירת ידע. (2) שירותים פיננסיים ושירותים אזרחיים. (3) מכונים ומעבדות מחקר, מרפאות. (4) מסחר קמעונאי וסיטונאי, לרבות מסעדות, בתי קפה וכד', אולמות תצוגה לסוגיהם. (5) תעשייה קלה ומלאכה
שימושים משניים	(6) שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים, לשימושי פנאי ונופש, שעשועים וספורט, שבילים וטיילות, גינון ונוי, או טבע עירוני.
3.7.2	הוראות
	לא יותרו שימושים אשר עלולים להוות מטרד (כגון רעש, ריח, עשן וכד') או סכנה בריאותית למגורים ומבני ציבור סמוכים, אלא אם נקבעו הנחיות אשר יבטיחו מניעת מטרדים אלו.

3.8 מגורים, מסחר ותעסוקה	
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים. (2) משרדים ותעשייה עתירת ידע. (3) שירותים פיננסיים ושירותים אזרחיים. (4) שירותי ציבור וקהילה. (5) מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, שאינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.



<p>6) מסחר קמעונאי וסיטונאי לרבות מסעדות, בתי קפה וכד', ואולמות תצוגה לסוגיהם.</p> <p>7) תעשייה קלה ומלאכה</p>	
<p>8) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכו', המתאימים או נדרשים לאזורי מגורים.</p> <p>9) שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים, לשימושי פנאי ונופש, שעשועים וספורט, לרבות לגינון ונוי, או טבע עירוני.</p> <p>10) שימושי בידור, ספורט, בילוי ופנאי.</p> <p>11) אולמות אירועים.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>הוראות</p>	<p>3.8.2</p>
<p>12) לא יותרו שימושים של תעשייה קלה ומלאכה במבנים הכוללים שימושי מגורים ואו מבני ציבור, אלא אם נקבעו בתכנית מפורטת תנאים למתן היתרי בנייה ו/או שימוש לתכליות הנ"ל, הכוללים:</p> <p>א. הוראות למניעת כל פעולות, ו/או שימושים ו/או אחזקת חומרים מסוכנים - העלולים להוות סכנה בריאותית או בטיחותית.</p> <p>ב. הוראות לקיום אמצעים המבטיחים מניעת מטרדים סביבתיים כגון; רעש, ריח, זיהום אוויר וכד', מעבר למקובל בסביבת מגורים.</p> <p>ג. הוראות לעיצוב אדריכלי של מרכיבי הבינוי והאזורים התפעוליים של שימושים אלו, תוך שילובם האסתטי ביתר חלקי המבנה ומרכיבי הפיתוח.</p> <p>ד. קבלת אישורים להיתרים המבוקשים מהגורמים הסביבתיים המוסמכים, לפי העניין, טרם קבלת היתרי בנייה.</p>	
<p>מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>3.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.9.1</p>
<p>1) משרדים ותעשייה עתירת ידע.</p> <p>2) שירותים פיננסיים ושירותים אזרחיים.</p> <p>3) מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, שאינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.</p> <p>4) מסחר קמעונאי וסיטונאי ואולמות תצוגה לסוגיהם.</p> <p>5) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכו'.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>6) שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים, לשימושי פנאי ונופש, שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות ושבלים, מתקני הצללה, או טבע עירוני.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>הוראות</p>	<p>3.9.2</p>
<p>לא יותרו שימושים אשר עלולים להוות מטרד (כגון רעש, ריח, עשן וכד') או סכנה בריאותית למגורים ומבני ציבור סמוכים, אלא אם נקבעו הנחיות אשר יבטיחו מניעת מטרדים אלו.</p>	



3.10	דרך מאושרת/ מוצעת
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה במועד אישורה של תכנית זו, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	(2) קווי תשתית.
3.10.2	הוראות
דרכים ארציות	(1) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית מעבר לקבוע בתכנית זו, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
דרכים פנימיות	(2) תכנון רחובות פנימיים בישוב יתעדף תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך מתן אפשרות לתנועה נוחה ובטוחה עבורם, וכן יעודד תנועת תחבורה ציבורית בצירי תנועה ראשיים. הרציפות של רשת שבילי הליכה ורכיבת אופניים תאפשר נגישות גבוהה אל הצירי התחבורה הציבורית. (3) חתכי הרחוב, לרבות צירי תחבורה ציבורית ושבילים לרוכבי אופניים, יותאמו לעקרונות המפורטים בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.



3.11	מתקנים הנדסיים
3.11.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) בריכת מים, תחנת שאיבה למים, תחנת שאיבה לביוב, ומתקני עזר הנדרשים לתפעולם.
שימושים משניים	(2) מתקנים הנדסיים מלבד אלו המפורטים בסעיף 3.11.1 ס"ק 1, ובלבד שאין בהם להפריע לשימושים המופיעים בסעיף האמור. (3) גידור ואמצעי בטיחות וביטחון. (4) שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים, לרבות לגינון ונוי, או טבע עירוני.
3.11.2	הוראות
(1)	תכנון המתקנים יערך בהתייחס בין היתר להנחיות נספחי המים והביוב של תכנית זו, ולהוראות הרלוונטיות בסעיף 5.1.
(2)	מיקומם המדויק של מתקנים הנדסיים המסומנים כסימבול בתשריט ייקבע במסגרת תכנית מפורטת.
(3)	בתכניות מפורטות יקבעו, בתאום עם הגורמים הסביבתיים המוסמכים, ההנחיות הסביבתיות, הנופיות והעיצוביות ומגבלות הבניה, וכל זאת בהתחשב במגורים ושימושי קרקע ציבוריים סמוכים. בפרט יקבעו הוראות לעניין צמצום מטרדי רעש מהמתקנים הנדסיים, וכן לטיפול נופי בקירות חיצוניים, גינון ואמצעים נוספים לשילוב המתקנים בסביבתם והקטנת השפעות נופיות.



3.12	שטח לתכנון בעתיד
3.12.1	הוראות ושימושים
	בהתאם להוראות תמ"מ 21/3

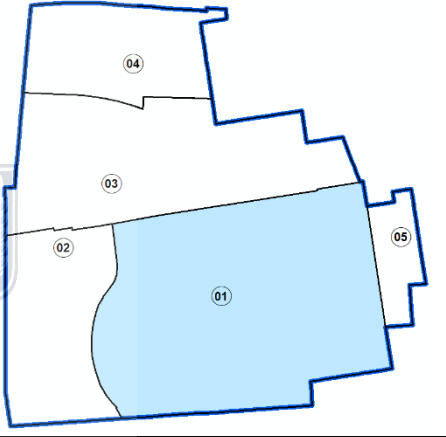
4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(4) תכנית הכוללת תוספת של מעל 100 יחידות דיור תכלול נספח פרוגרמטי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמטי המצורף לה, ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת. הנספח יערך על בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת אשר תציג נתונים בנוגע לנושאים הבאים:</p> <p>א. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית.</p> <p>ב. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות:</p> <p>(1) תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.</p> <p>(2) מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין, ו/או מלאי יחידות דיור קטנות כהגדרתן בחוק, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה, ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור אלה.</p> <p>(3) המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש ובהתאם למטרות התכנית כפי שהוגדרו לאותו מתחם.</p> <p>ג. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחום או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>(7) בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים, שימצאו ראויים לאיחוד וחלוקה, יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר.</p>

	שטחי ציבור	4.1.2
	<p>(1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והעיצוב העירוני, וכן בהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>(2) תנאי למימוש יחידות דיור מעבר לגודל אוכלוסייה של 29,500 נפש יהיה מציאת פתרון לתוספת הנדרשת של 12 כיתות לימוד על יסודיות, כמפורט בנספח הפרוגרמתי.</p> <p>(3) זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור, בכל המתחמים, יהיו 300% מגודל המגרש.</p> <p>(4) לא יבוטל שטח מאושר למבנים ומוסדות ציבור אלא אם יוקצה במקומו שטח אחר באותו גודל לפחות ובאותן איכויות מבחינת צורת המגרש, מניעת מטרדים לשימושים סמוכים ונגישות אליו.</p> <p>(5) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>(6) הוגשה תכנית במרקם בנוי, ושוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק 3 לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>6.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>6.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח הפרוגרמתי חברתי-כלכלי.</p> <p>(8) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמתי חברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ואו על פי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' העדכני.</p> <p>(9) בנוסף לשימושים הציבוריים בייעוד הקרקע של מבני ציבור יותר שימוש של מסחר בלבד, ובהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. תנאי למימוש השימוש המסחרי יהיה מימוש השימוש הציבורי.</p>	
	<p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>(1) תכנית מפורטת הכוללת 50 יח"ד ומעלה, או תכנית לבינוי ביעוד אחר העולה על 20,000 מ"ר, תכלול בתחומה הנחיות לתכנון המרחב הציבורי ולתשתית להולכי הרגל. התכנית תכלול הוראות להבטחת נגישות לכלל הציבור והבטחת מרחב ציבורי רצוף ככל הניתן וכן הנחיות לעיצובו הנופי לרבות הנחיות להצללה ולנטיעת עצים נותני צל.</p> <p>(2) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה חזית מסחרית תכלול הנחיות לשמירת רציפות מרחב הולכי הרגל והמשכיות פיתוח המרחב הציבורי.</p> <p>(3) תכנית מפורטת לתוספת בנייה בבניינים קיימים תכלול, בנוסף לאמור לעיל, גם התייחסות לקביעת פתרונות חנייה על פי תקן, התייחסות לפיתוח קומת הקרקע תוך צמצום תכסית קשיחה, גינון ונטיעות והצגת פתרונות נדרשים למערכות תשתית.</p>	4.1.3
	<p>דיוק בסימונים:</p> <p>(1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p>	4.1.4

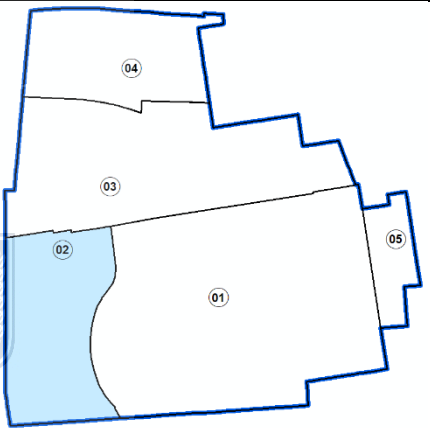
<p>(2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	
<p>4.1.5 הוראות לכלל המתחמים:</p> <p>(1) שטחי הבנייה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו, אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>(2) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 4 להלן.</p> <p>(3) סה"כ שטחי הבניה הכולל במתחם מהווה את סל הזכויות המקסימלי הניתן לניצול במסגרת תכנית זו. היקף הזכויות הכולל לא ישתנה גם אם יתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה.</p> <p>(4) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי שרות בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. בניה בתת קרקע תיעשה באופן שאינו פוגע בשטחים הפתוחים, בהיקף המבנים ובאפשרות להשמיש אותם וליצור בהם שטחי גינון ונטיעות. לא יהיה ניתן לנייד אל מעל לפני הקרקע שטחי שרות שיתווספו בתכנית מפורטת בתת הקרקע מכוחה של תכנית זו.</p> <p>(5) בשטחי פיתוח חדשים צפיפות הבינוי לא תפחת מהקבוע בתמ"א 1/35 על שינוייה.</p> <p>(6) בתכנית מפורטת ייקבע מספר הקומות המירבי בהתאם לנספח מתחמי התכנון, ובכפוף להוראות תמ"א/2/4.</p> <p>(7) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	<p>4.1.5</p>



4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם 01 – הישוב הותיק				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
		<p>שטח המתחם: 888 דונם</p> <p>תחום הישוב הותיק, שהוקם החל מתחילת שנות ה-50 של המאה ה-20, מאופיין בבינוי צמוד קרקע לאורך כבישים מעגליים. התכנית מציעה שמירה על מרקם המגורים הקיים.</p>		
4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	4,700	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	190,000	664,000	
מגורים	מ"ר	31,500	338,000	תוספת זכויות הבנייה נועדה לאפשר הרחבת יחידות דיור קיימות בלבד, בהיקף של 20 מ"ר ליח"ד. ניתן להמיר עד 2% מזכויות הבניה במגרשי מגורים לשימושי מסחר ומשרדים.
	יח"ד	0	1,566	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	3,500	11,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		104	היקף השטח המצוין בדונם כולל רק את שטחי הציבור המסומנים בתשריט. חישוב השטחים הנדרשים בתכנית מפורטת יעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. שטחים המסומנים בתשריט בייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור חושבן בטבלה זו מחציתם כמבנים ומוסדות ציבור ומחציתם כשטח ציבורי פתוח.

	מ"ר	155,000	315,000	לרבות שימושי ספורט ונופש
שטח ציבורי פתוח	דונם		53	היקף השטח המצוין בדונם כולל רק את שטחי הציבור המסומנים בתשריט. חישוב השטחים הנדרשים בתכנית מפורטת יעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. שטחים המסומנים בתשריט בייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור חושב בטבלה זו מחציתם כמבנים ומוסדות ציבור ומחציתם כשטח ציבורי פתוח.
4.2.1.3	הוראות נוספות			
כללי		<p>(1) גובה בינוי:</p> <p>א. למגורים – עד 2 קומות.</p> <p>ב. למבני ציבור, ולמבנים לתעסוקה ומסחר - עד 4 קומות.</p> <p>(2) שימוש לדירות להשכרה בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור יותר בתא שטח 214 בלבד.</p> <p>(3) תותר הקמת מסוף תחבורה במתחם. במסגרת תכנית מפורטת יוקצה עבורו תא שטח ייעודי.</p>		
ציר מיוחד		<p>(4) רחוב הגליל וחלק מרחוב הכרמל, המסומנים בתשריט מצב מוצע כ"ציר מיוחד", יתוכננו כרחובות ראשיים, כולל הפניה של חזיתות המבנים אל הרחוב, חתך דרך הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים, נטיעות והצללה המעודדים הליכה ופעילות ציבורית בחלל הרחוב.</p> <p>(5) לאורך הציר תפותח תחבורה ציבורית יישובית.</p> <p>(6) בתכניות הכוללות שימושים מעורבים לאורך הציר המיוחד, ככל הניתן, תפותח חזית מסחרית בקומות הקרקע, ושימושים מעורבים בזיקה לרחוב.</p>		
מתקנים הנדסיים		<p>(7) מתקן הנדסי 04 הינו מרכז מים הכולל שתי בריכות תת קרקעיות ומגדל מים.</p> <p>(8) מתקן הנדסי 09 הינו תחנת שאיבה לביוב.</p>		
שימור		<p>(9) במתחם מצויים האתרים הבאים לשימור (כמפורט בנספח המשולב):</p> <p>02 – עמדת שמירה</p> <p>04 – צריף הראשונים</p> <p>05 – מגדל המים הישן</p> <p>06 – בית הכנסת מגן דויד</p> <p>07 – גן השלום והאהבה</p> <p>08 – שדרת וושינגטוניות ברחוב הגליל</p> <p>להנחיות בנושא שימור – ר' סעי' 5.5.</p>		



מתחם 02 - מערב היישוב					4.2.2
					4.2.2.1
					<p>שטח המתחם: 309 דונם</p> <p>מתחם זה כולל את שכונות ישמח משה, נוף סביון וגבעת סביון.</p> <p>גובה המבנים מגוון, וכולל מבנים צמודי קרקע, וכן בתי דירות בגובה 3-8 קומות. התכנית מציעה עיבוי של מרקם המגורים הקיים במבנים של עד 4 קומות.</p>
נתונים כמותיים למתחם					4.2.2.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,730	9,350	עמודת התוספת מתייחסת לצפי כתוצאה מתוספת יחידות דיור המוצעת במסגרת תכנית זו בלבד.	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	176,500	612,000		
מגורים	מ"ר	79,000	471,000	תוספת זכויות הבניה היא לצורך תוספת יחידות דיור ו/או שיפור ברווחת הדיור.	
	יח"ד	508	3,048	תוספת של כ-20% ביחס למצב המאושר	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	3,500	14,000	תוספת זכויות הבניה תוכל להתממש הן במסגרת עיבוי מרכזונים קיימים, והן באמצעות תוספת חזית מסחרית במקומות המסומנים בתשריט.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		31	היקף השטח המצוין בדונם כולל רק את שטחי הציבור המסומנים בתשריט.	
	מ"ר	94,000	127,000	חישוב השטחים הנדרשים בתכנית מפורטת יעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	
				שטחים המסומנים בתשריט בייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור חושבו בטבלה זו מחציתם כמבנים ומוסדות ציבור ומחציתם כשטח ציבורי פתוח.	
				לרבות שימושי ספורט ונופש	



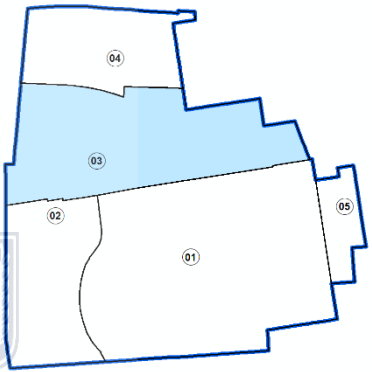
<p>היקף השטח המצוין בדונם כולל רק את שטחי הציבור המסומנים בתשריט.</p> <p>חישוב השטחים הנדרשים בתכנית מפורטת יעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p> <p>שטחים המסומנים בתשריט בייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור חושבו בטבלה זו מחציתם כמבנים ומוסדות ציבור ומחציתם כשטח ציבורי פתוח.</p>	23		דונם	שטח ציבורי פתוח
--	----	--	------	-----------------



הוראות נוספות				4.2.2.3
			<p>(1) גובה בינוי: א. למגורים - עד לגובה של 8 קומות. ב. למבני ציבור, ולמבנים לתעסוקה ומסחר – עד 4 קומות.</p>	כללי
<p>(2) תכנית לתוספת יחידות דיור תכלול נספח פרוגרמטי שיציג את המענה למבני הציבור הנדרשים על ידי האוכלוסיה הנוספת. המענה יינתן במסגרת שטחי המגורים או במסגרת מוסדות ציבור קיימים או בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור כמסומן בתשריט מצב מוצע, כולל בחינת האפשרות לעיבוי הבינוי ועול השימוש בקרקע בשטחים המיועדים למבני ציבור.</p>				מבנים ומוסדות ציבור
<p>(3) הרחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע כ"ציר מיוחד", יתוכננו כרחובות ראשיים, בהתייחס לחתך דרך הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים, נטיעות והצללה המעודדים הליכה ופעילות ציבורית בחלל הרחוב.</p> <p>(4) במקומות לאורך הציר המיוחד בהם מסומנת חזית מסחרית, ככל הניתן, תפותח חזית מסחרית בקומות הקרקע בזיקה לרחוב.</p> <p>(5) לאורך הציר תפותח תחבורה ציבורית יישובית.</p>				ציר מיוחד
			<p>(6) במתחם מצוי האתר הבא לשימור (כמפורט בנספח המשולב): 08 – שדרת וושינגטון ברחוב הגליל להנחיות בנושא שימור – ר' סעי' 5.5.</p>	שימור





מתחם 03 - גוש 6717				4.2.3
תיאור המתחם				4.2.3.1
		<p>שטח המתחם: 559 דונם</p> <p>אזור שפיתוחו חל בשנים האחרונות, ובו תכניות מאושרות לבתי דירות רבי קומות, חלקן בנויות וחלקן בבניה. התכנית מציעה שמירה על מרקם המגורים הקיים.</p>		
נתונים כמותיים למתחם				4.2.3.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	13,550	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	154,000	998,000	
מגורים	מ"ר	0	722,000	
	יח"ד	0	4,231	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	27,000	72,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		67	היקף השטח המצוין בדונם כולל רק את שטחי הציבור המסומנים בתשריט.
				חישוב השטחים הנדרשים בתכנית מפורטת יעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
				שטחים המסומנים בתשריט בייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור חושבו בטבלה זו מחציתם כמבנים ומוסדות ציבור ומחציתם כשטח ציבורי פתוח.
	מ"ר	127,000	204,000	לרבות שימושי ספורט ונופש

<p>היקף השטח המצוין בדונם כולל רק את שטחי הציבור המסומנים בתשריט.</p> <p>חישוב השטחים הנדרשים בתכנית מפורטת יעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p> <p>שטחים המסומנים בתשריט בייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור חושבו בטבלה זו מחציתם כמבנים ומוסדות ציבור ומחציתם כשטח ציבורי פתוח.</p>	107		דונם	שטח ציבורי פתוח
הוראות נוספות				4.2.3.3
<p>(1) גובה בינוי:</p> <p>א. למגורים – עד 26 קומות.</p> <p>ב. למבני ציבור, ולמבנים לתעסוקה ומסחר - עד 8 קומות.</p> <p>(2) ניתן להמיר עד 10% מזכויות הבניה ממגורים למסחר ולתעסוקה בקומת הקרקע של מבני מגורים.</p> <p>(3) שטחי הבניה למסחר ולמשרדים יהיו לאורך רחובות ראשיים, בנגישות לרחוב הראשי, במבנים משולבי שימושים הכוללים שימושי מגורים או מוסדות ציבור. במקרים אלה תידרש הכנת מסמך סביבתי שיקבע אמצעים למניעת מטרדים לשימושים רגישים בתכנית, לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>(4) שימוש לדירות להשכרה בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור יותר בתא שטח 204 בלבד.</p>				כללי
<p>(5) בתאי שטח 403, 406 ו-408 מסומן ציר מיוחד. תאי שטח אלו יתוכננו כרחובות ראשיים, כולל הפניה של חזיתות המבנים אל הרחוב, חתך דרך הכולל מדרכות רחבות, שבילי הליכה ושבילי אופניים, פינות מנוחה, נטיעות והצללה המעודדים הליכה ופעילות ציבורית בחלל הרחוב.</p> <p>(6) לאורך הצירים המיוחדים תפותח תחבורה ציבורית יישובית.</p> <p>(7) בתכניות הכוללות שימושים מעורבים לאורך הציר המיוחד, ירוכזו שימושי מסחר ותעסוקה בקומות הקרקע, ובזיקה לרחוב.</p>				ציר מיוחד
<p>(8) מתקן הנדסי 05 הינו תחנת שאיבה למים.</p>				מתקנים הנדסיים
<p>(9) במתחם מצויים האתרים הבא לשימור (כמפורט בנספח המשולב):</p> <p>01 – עץ החייל האוסטרלי</p> <p>03 – עמדת שמירה</p> <p>(10) להנחיות בנושא שימור – ר' סעי' 5.5.</p>				שימור



4.2.4 מתחם 04 - צפון היישוב				
4.2.4.1 תיאור המתחם				
	<p>שטח המתחם: 270 דונם</p> <p>המתחם כולל כיום שטחים פתוחים, מספר בתי מגורים צמודי קרקע ומתקנים הנדסיים.</p> <p>נמצאת בהכנה תכנית מפורטת להקמת שכונה חדשה הכוללת מגורים בהיקף של כ- 1,200 יחידות דיור, תעסוקה ומסחר, מבני ציבור, ותשתיות תחבורה.</p> <p>תכנית המתאר מציעה יעוד של המתחם לטובת מגורים, תעסוקה ומסחר; מבני ציבור שכונתיים וכלל יישוביים; שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. כמו כן מציעה התכנית הוספת דרך שירות המקבילה לדרך 471 מדרום.</p>			
4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	4,080	4,080	הערכת תוספת האוכלוסייה מבוססת על מימוש מלא של פוטנציאל הבנייה במתחם.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	593,000	601,000	זכויות הבנייה אינן מתייחסות לשטחים ביעוד מבניים ומוסדות ציבור
	מגורים	מ"ר	198,800	
	יח"ד	1,192	1,200	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	250,000	250,000	
מתקנים הנדסיים	מ"ר	0	7,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	43	43	היקף השטח המצוין בדונם כולל רק את שטחי הציבור המסומנים בתשריט. חישוב השטחים הנדרשים בתכנית מפורטת יעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ולפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. שטחים המסומנים בתשריט ביעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבניים ומוסדות ציבור חושבו בטבלה זו מחציתם כמבניים ומוסדות ציבור ומחציתם כשטח ציבורי פתוח.



	144,000	144,000	מ"ר	
<p>היקף השטח המצוין בדונם כולל רק את שטחי הציבור המסומנים בתשריט.</p> <p>חישוב השטחים הנדרשים בתכנית מפורטת יעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ולפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p> <p>שטחים המסומנים בתשריט בייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור חושבו בטבלה זו מחציתם כמבנים ומוסדות ציבור ומחציתם כשטח ציבורי פתוח.</p>		38	דונם	שטח ציבורי פתוח
הוראות נוספות				4.2.4.3



כללי

- (1) תכנית מפורטת במתחם תכנון 4 תערך למתחם בשלמותו.
- (2) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם התכנון האמור, בכפוף להתאמתה למסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומץ במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.
- (3) שימוש לדירות להשכרה בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור יותר בתא שטח 201 בלבד.
- (4) התכנית תכלול התייחסות להיבטים הבאים:
- א. השטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור יוקצו בתאי שטח התואמים בגודלם ותפרוסתם להמלצות הנספח הפרוגרמטי של תכנית מתאר זו. שטחים נוספים יוקצו, אם וככל שיידרש, בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
- ב. שטחים ציבוריים פתוחים יוקצו בשטחים לשימוש ציבורי אפקטיבי (ללא מגבלות קו חשמל או מגבלות סביבתיות אחרות). פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ייעשה תוך התייחסות להנחיות נספח הנוף של תכנית זו.
- ג. התכנית תתייחס לפיתוח וטיפוח המרחב הציבורי, כולל שימוש בצמחיה חסכונית במים, ועצים המספקים צל לאורך מדרכות ובשצ"פים.
- ד. התכנית תכלול שטח למסוף התחבורה אשר יתוכנן בתאום עם משרד התחבורה. לעת תכנון מפורט למסוף התחבורה תערך בחינה של השפעותיו הסביבתיות ביחס לשימושי הקרקע הסמוכים, ותועבר לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.
- ה. התכנית תכלול פתרונות לניקוז והחדרת נגר עילי בתחומי השצ"פים.
- ו. בעת הכנת תכנית למתחם ייבחן הצורך בהתייחסות לשלבויות בניית המגורים ביחס להקמת שטחי התעסוקה.
- ז. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה.
- ח. בעת הכנת תכנית למתחם תערך בדיקה תחבורתית. שלבויות הפיתוח תיקבע על בסיס בדיקה זו, ככל שתוצאותיה יצביעו על הצורך בכך.
- ט. בתחום המגבלות הנובעות מקרבה לקו החשמל, תכלול התכנית התייחסות להוראות סעיף 5.1.3 לתכנית זו.
- י. פיתוח שבילי אופניים ייעשה תוך התייחסות לנספחי התנועה והנוף של תכנית זו.
- יא. רצועת השצ"פ הצפונית, הצמודה לדרך 471, תפותח בתאום עם רשויות מקומיות סמוכות על מנת ליצור שביל אופניים רציף מצידה הדרומי של הדרך.
- יב. הנגישות למסוף התחבורה ולמתקנים הנדסיים הסמוכים לדרך 471 תהיה מדרכים מקומיות בלבד.

<p>5) תכנית מפורטת למתחם תלווה במסמך סביבתי הכולל התייחסות לנושאים הבאים ותטמיע בהוראותיו את מסקנותיו:</p> <p>א. בחינת השפעות כביש 471 על שימושים רגישים בתכנית, בהיבטי רעש ואיכות אויר, וקביעת פתרונות אקוסטיים בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. בחינת השפעת קו המתח העליון על תחום התכנית והשימושים בה.</p> <p>ג. סקר פסולת, בו ימופו מוקדי הפסולת בשטח, ויקבעו הפתרונות והאמצעים לפינויה, עפ"י הנחיות המשרד להגנ"ס.</p> <p>ד. בחינת השפעת שימושים כמו: מסחר, תעסוקה ומתקנים הנדסיים, על שימושים רגישים בתכנית. קביעת אמצעים למניעת מפגעים וסיכון סביבתי לשימושים רגישים בתכנית, לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>ה. התייחסות לעקרונות בניה ירוקה, לרבות עמידה בתקנות התקפות, בין היתר ולפי העניין: מערך התנועה והמגרשים, מיקום והעמדת המבנים במגרש, עירוב השימושים בקרקע, תכנון בהתאם לטופוגרפיה הטבעית, תכנון אקלימי, שיקולים אקולוגיים, ניהול מי נגר עילי, הקצאת שטחים ומענה מספק לצורך בתשתיות סביבתיות, מתן אפשרות להתקנת מערכות לחסכון באנרגיה ואנרגיה מחדשת, צמצום תופעת אי החום העירוני, שימור שטחי 'טבע עירוני' וכו'.</p> <p>ו. הוראות לתכנון אקלימי במתחמי הבניה הרוויה, לשמירה על זכויות שמש ולמניעת השפעה שלילית על זרימת הרוח.</p> <p>6) החיבורים אל דרך מס' 01 מכיוון מזרח ומערב ישמשו לתחבורה ציבורית בלבד.</p>	
<p>7) תכנון המתחם יהיה בהתאם לעקרונות התכנון הבאים:</p> <p>א. גובה בנינו:</p> <p>בתת מתחם 4א (הצפוני), כמסומן בנספח המתחמים – עד 33 קומות,</p> <p>בתת מתחם 4ב (הדרומי), כמסומן בנספח המתחמים – עד 24 קומות,</p> <p>והכל בכפוף להוראות תמא/2/4.</p> <p>ב. תכנון קומת הקרקע במבני המגורים יעשה בהתייחס לחוויית הולך הרגל ברחוב, רצף חזיתות, שילוב אזורי הצללה ופעילות בין הרחוב והבניין, ויצירת חלל רחוב מזמין.</p> <p>ג. התכנית תכלול שילוב של מסחר שכונתי הן בבניינים עם שימושים מעורבים והן בבניינים יעודים.</p> <p>ד. התכנית תכלול התייחסות לשבילים ולחיבורים הקיימים והמוצעים בנספחי הנוף והתנועה לתכנית זו, בדגש על פיתוח צירי הליכה ואופניים מזמינים ונוחים לכיוון מערכות התחבורה הציבורית והסעת ההמונים המצויות במתחם ובסביבתו.</p> <p>ה. קו מתח עליון: יותר שימוש לתעסוקה במרחק של 60 מטר מקו המתח העליון, ושימוש למגורים במרחק של 80 מטר מקו מתח עליון.</p>	<p>הנחיות בנינו</p>
<p>8) הרחוב המסומן בתשריט מצב מוצע כ"ציר מיוחד", יתוכנן כרחוב ראשי, כולל הפניה של חזיתות המבנים אל הרחוב, חזית מסחרית לאורך הרחוב, שימושים מעורבים בזיקה לרחוב, חתך דרך הכולל מדרכות רחבות, שבילי הליכה ושבילי אופניים, נטיעות והצללה המעודדים הליכה ופעילות ציבורית בחלל הרחוב.</p> <p>9) לאורך הציר המיוחד תפותח תחבורה ציבורית יישובית.</p>	<p>ציר מיוחד</p>



מתקנים הנדסיים	<p>(10) מתקן הנדסי 03 מיועד לתחנת שאיבה לביוב. תכנון והקמה של התחנה תעשה בהתאם להוראות סעיפים 5.1.4 (4) ו-(10).</p> <p>(11) מתקן הנדסי 06 הינו בריכות מים אזוריות של חברת מקורות (תא שטח 601)</p> <p>(12) מתקן הנדסי 07 מיועד לתחנת שאיבה של חברת מקורות.</p>
----------------	---





מתחם 05 - שטח לתכנון בעתיד		4.2.5
תיאור המתחם		4.2.5.1
	<p style="text-align: center;">שטח המתחם: 85 דונם</p> <p>שטח חקלאי המהווה חלק מאזור נופש מטרופוליני לפי תכנית המתאר המחוזית.</p>	
הוראות נוספות		4.2.5.2
תכנית בתחום המתחם תערך בהתאם להוראות תמ"מ 21/3.		



5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת קרקעיים בתכנית מפורטת, בצמידות לדרכים ולרצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p> <p>(4) קביעת התנאים והמגבלות הנובעות מהעתקת קווי תשתית אזוריים ו/או ארציים לסוגיהם, ככל שתדרש, תיעשה בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>(1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. תכנית מפורטת תכלול תכנון תנועה שיבטיח בין יתר מרכיבי הדרך גם תשתית בטיחותית ונוחה להולכי רגל, לרוכבי אופניים וכן נגישות מיטבית לתחבורה ציבורית בצירים ראשיים. כמו כן תגדיר אזורים ממותני תנועה הכוללים גם חניות ציבוריות לאורחים, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>(2) תכניות הגובלות בדרכים ארציות: תכניות הגובלות בדרכים הארציות יתואמו עם נתיבי ישראל או הגוף המוסמך. התכניות יכללו נספח אקוסטי ונספח זהום אוויר, ככל שידרשו, בהתייחס לשימושים רגישים, ויועברו לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(3) שבילי אופניים:</p> <p>(א) שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי התנועה והנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>(ב) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תתווה את מיקומו המדויק ו/או תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>(4) מיתון תנועה: תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>(5) חנייה:</p> <p>(א) תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן אחר שאושר כדין בתחום הרשות.</p> <p>(ב) בבנייה חדשה מעל 3 קומות, שאיננה תוספת קומות למבנה קיים, החניה תהיה בתת הקרקע. יותר להחריג מהנחיה זו חניות תפעוליות וחניות נכים ואורחים.</p> <p>(6) מסופי תחבורה: תכנית מפורטת למסוף תחבורה תתואם עם משרד התחבורה.</p>
5.1.3	<p>חשמל ומערכות תקשורת</p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בניו קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנת השנאה ולהיפך תכלול דו"ח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך, המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p>



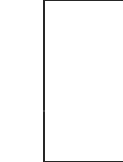

<p>(3) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>(5) בתכנית מפורטת הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים או בתכנית למבנים בסמוך לתחנות השנאה/קווי חשמל, יישמרו מרחקים כפי שנקבעו בדרישות היתרי הקמה והיתרי הפעלה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	
<p style="text-align: right;">5.1.4</p> <p style="text-align: right;">ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון קצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>(3) במידה וכלל הנספח האמור שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת הכוללת מעל 100 יח"ד או יוצרת 100 מ"ק שפכים לפי הקטן שביניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים, המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות שאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>(6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 32,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p> <p>(7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 32,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן.</p> <p>(8) באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.</p> <p>(9) לא יורשה חיבור קו/תורם ביוב למערכת העירונית, אלא קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי.</p> <p>(10) לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעסוקה, מטבחים וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזרום למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כגון שומנים) שיסולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות.</p> <p>(11) כל מגרש/חלקה בתחום תוכנית המתאר תקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>(12) קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.</p> <p>(13) הקמת תחנות שאיבה לשפכים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - "הנחיות להגשת תכניות לוועדת שיפוט מקצועית של תחנות שאיבה לשפכים - מערכות ביוב ציבוריות - ספטמבר 2014", או לעדכון.</p>	
<p style="text-align: right;">5.1.5</p> <p style="text-align: right;">אספקת מים</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים ביישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים, להנחיות משרד הבריאות התקפות לאותה עת ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p>	

<p>(3) בתכנית מפורטת למתחם 4, או חלק משמעותי ממנו, ייקבעו תנאים שיתנו מתן היתרי בניה בתאום עם תאגיד המים ומשרד הבריאות, ובמתן מענה לאספקת המים הנדרשת.</p> <p>(4) תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד תכלול הוראות המתנות מתן היתרי בניה בקיומה של תכנית אב למים עדכנית מאושרת על ידי רשות המים. התכנית תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות תכנית האב, ויתואם עם משרד הבריאות.</p> <p>(5) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון כמסומן בתמ"א 1 ובנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>(6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 32,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים הנותנת מענה לקיבולת המלאה של תכנית מתאר זו.</p> <p>(7) מערכת הספקת המים בשטחי הבינוי החדשים תשולב כחלק אינטגרלי ממערך אספקת המים. אספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>(8) בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>(9) כל מגרש/חלקה בתחום תוכנית המתאר יקבל/תקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>(10) במקומות המסומנים בתוכנית יישמרו שטחים ייעודיים להקמת מתקנים הנדסיים (מים).</p> <p>(11) בכל תכנית מפורטת בשטח בו עובר קו מים, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות תכנון, או בקרבתו, יידרש תאום עם חברת מקורות.</p> <p>(12) תכנית מפורטת תעמוד בהנחיות משרד הבריאות העדכניות להנחת קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה.</p>	<p>5.1.6</p> <p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>תכנית מפורטת תכלול הוראות בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו ובהתאם למפורט להלן -</p> <p>(1) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>(2) יש להחדיר את מי הנגר ככל האפשר בתחום המגרש.</p> <p>(3) מי הנגר מהגגות יוחדרו לתת הקרקע בתחום המגרש.</p> <p>(4) במסגרת התוכניות יש לתכנן את השטחים הציבוריים כך שיאפשרו שימור והשהיית מי נגר.</p> <p>(5) בשטחים לבינוי יישמר שטח פנוי מתכסית אטומה לצורך השהייה והחדרה בהיקף של לפחות 15% משטח התכנית. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים אם יותקנו אמצעים להחדרת נגר מהגגות בכפוף לאישור רשות המים.</p> <p>(6) יש לקיים הפרדה מלאה בין מי נגר לבין מערכת הביוב.</p> <p>(7) ינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע. נספחי הניקוז של התכניות המפורטות יגדירו גבהי אפס לבינוי ולפיתוח. האחריות לניקוזם של חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע תחול על היזם.</p> <p>(8) בנספחי הניקוז של התכניות המפורטות יאותרו אזורים שהינם שקע מוחלט (אם ישנם כאלו). באזורים אלו יאסר לבנות מרתפים אשר מפלס הגישה אליהם נמוך ממפלס הצפה.</p> <p>(9) בנספחי הניקוז של התכניות המפורטות יחושבו נפחי הוויסות הנחוצים לאי העמסת מערכות הניקוז בספיקות גדולות מהקיימות. שטחי הוויסות ימוקמו באזורים מתאימים מבחינת הטופוגרפיה.</p>
---	---

<p>5.2 איכות סביבה</p> <p>(1) כללי:</p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	<p>5.2</p>
--	------------

<p>ב. על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>(2) בניה ירוקה: תכניות מפורטות יכללו הנחיות בהתאם לתקנות התקפות לבניה ירוקה.</p> <p>(3) פסולת: הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה.</p> <p>(4) פסולת מוצקה ועודפי עפר</p> <p>א. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, לרבות פירוט אמצעים שיבטיחו את פינויים לאתר מוסדר, ובמידת האפשר גם אמצעים למיחזור הפסולת.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תכלול הנחיות והתניות לעת מתן היתרי בנייה ופיתוח, בדבר טיפול בפסולת גושית קיימת, ככל שתתגלה בתת הקרקע ו/או מעל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (לרבות מתקן זמני) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(5) פסולת ביתית ומיחזור:</p> <p>א. תכנית מפורטת תקבע הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, לטיפול ולפינוי פסולת ובכלל זה הקצאת שטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה.</p> <p>ב. בתכניות מפורטות יוקצו שטחים למרכזי מיחזור והפרדה ושטחים לפינוי גזם שכונתיים ורובעיים (נייר, פלסטיק, פסולת אלקטרונית וכו').</p> <p>ג. תכנית מפורטת למתחם של בניה רוויה תבחן את יעילותן וכדאיותן של מערכות פניאומטיות לאיסוף אשפה בעלות כושר להפרדת פסולת.</p> <p>ד. במרכזי מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות לאצירת פסולת בחדרים יעודיים ולשימוש בדחסנים.</p> <p>(6) מניעת זיהום קרקע ומים: תכניות מפורטות הכוללות שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 1/א על עדכונה.</p> <p>(7) חומרים מסוכנים:</p> <p>א. ככלל, יש להימנע ממיקום של שימושי קרקע המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</p> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המסמכים.</p> <p>(8) מיקרו אקלים תכנית מפורטת הכוללת בניה גבוהה, תכלול ניתוח מיקרו אקלים הכולל בחינת השפעת רוחות והצללה בתחום התכנית ועל סביבתה ותגדיר את האמצעים לצמצום השפעות שליליות.</p>	
סיכוני רעידות אדמה	5.3
<p>(1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>(2) תכניות מפורטות הכוללות תוספת שטחי בינוי יכללו את ההנחיות הבאות:</p> <p>(א) תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכנן סיסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסוג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או</p>	

<p>קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>(ב) תנאי למתן היתרי הבנייה עבור מבנים קולטי קהל בהיקפים משמעותיים או כאילו האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, או מבנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי משמעותי, לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה פיתוחו והטמעתו של תכן סיסמי המבוסס על סקר תגובת אתר, או על סקר המיקרוזונציה העדכני המתאים לאזור ההיתר (ובכל מקרה תוך עמידה בדרישות המינימום של תקן הבנייה לרעידות אדמה).</p> <p>3) עבור מתחמי בנייה חדשים בתכניות מפורטות נדרשת חוות דעת קונסטרוקטור לצורך מתן המלצות לגבי אופי הבנייה וסוג המבנים ובמתן הנחיות קונסטרוקטיביות עבור התכנית המפורטת. חוות הדעת תתבסס על מקדם ההגברה והתדירות הדומיננטית האופייניים לתחום התכנית (על פי ממצאי סקר המיקרוזונציה המוצג בנספח סיכוני רעידות אדמה של תכנית זו).</p>	
5.4 אתרי עתיקות	
<p>תכנית מפורטת, החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות.</p>	
5.5 שימור המורשת הבנויה והנופית	
<p>1) הוראות פרק זה חלות על האתרים המוצעים לשימור בנספח המשולב.</p> <p>2) הנספח המשולב המנחה של תכנית זו יהווה רקע תכנוני לקביעת מבנים ואתרים לשימור ובסיס לתכניות מפורטות ובקשות להיתר בניה לנושא זה.</p> <p>3) האתרים המפורטים בנספח המשולב ישמשו את הועדה המקומית ומוסדות התכנון, בבואם לקבוע את רשימת השימור של הישוב, להכין ולאשר תכניות לשימור ולתת היתרי בניה באתרים לשימור.</p> <p>4) כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת המתייחסת, בין היתר, לשימור האתרים בתחומה, יחולו על האתרים המפורטים בנספח המשולב הוראות תכנית זו.</p> <p>5) מוסד התכנון רשאי לגרוע אתרים המופיעים בנספח המשולב במסגרת הכנת תכנית שימור או תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית ובכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור. אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת כי אתר לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו איננו מיועד לשימור, עליו לנמק החלטתו.</p> <p>6) מוסד תכנון רשאי להוסיף אתרים לשימור מעבר למצוין הנספח השימור במסגרת תכנית שימור או תכנית מפורטת.</p> <p>7) אין בקביעת אתר/מתחם לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה.</p> <p>8) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר לשימור, כמסומן בנספח הנופי המשולב, או מגרש שבתחומו אתר לשימור/זו תכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון, שיאושר ע"י ועדת השימור בכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור. 2. הוראות בדבר בינוי ופיתוח שעניינן שמירה על האתר/ים לשימור לרבות זכויות בניה ומימושן, הגדרת שימושים מתאימים וכל נושא אחר שידרוש מוסד התכנון. 3. הנחיות לשימור האתר וחיזוק אופיו בהתאם לממצאי התיעוד, תוך השתלבותו בפיתוח ובבניה החדשה. 4. הנחיות בדבר השימושים באתר וההוראות לגביהם. 5. תמריצים לעידוד השימור כגון הקלות בקו בנין, הגדלת תכסית, ביטול הפקעות קיימות להרחבת דרכים ותוספת שימושים ו/או זכויות בניה - הכל בהתאם להוראות תכנית זו. 	

	6. קביעת תנאים להיתר הכוללים הכנת תיק תיעוד, הנחיות לשימור והפניה לקבלת חו"ד מוועדת השימור המקומית.	
	מתקנים בטחוניים	5.6
	<p>1) על שטחים בטחוניים אשר בתחום התכנית יחולו הוראות פרק ו' לחוק.</p> <p>2) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים בטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב ע"י נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>3) אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>חדל שטח בטחוני מלהיות שטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p>	
	הגבלות בניה כתוצאה מקרבה לשדה תעופה	5.7
	על שטח התכנית חלות מגבלות בניה המוגדרות בתמ"א 2/4 לעניין גובה בניה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. על תכנית מפורטת שתוכן להתייחס להוראות תמ"א 2/4, או כל תמ"א שתחליף אותה.	
	בטיחות טיסה	5.8
	<p>1. תכנית מפורטת תקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות עבור סימון מבנים.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>3. תכנית מפורטת הנגזרת מתכנית זו וכוללת שינוי יעוד משטח פתוח לשטח לפיתוח או תכנית לתוספת קומות תתואם מול משרד הביטחון.</p>	





6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1 לא רלוונטי

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

- 6.2.1
- (1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
 - (2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית ליו"ר הועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
 - (3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללת והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

6.3 מימוש התכנית

6.3.1 טווח מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 32,000 נפש.



7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה (*)
יו"ר ועדת ההיגוי הבינמשרדית	מיכל מריל			ועדת ההיגוי הבינמשרדית		בית הדפוס 12, ירושלים	074-7578305			ti-mekomi@iplan.gov.il	
				ועדה מקומית גני תקווה	500202 296	הגליל 48, גני תקווה	03-5310855		03-5310853	meirar@gantik.org.il	

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	אילן איון	53912499	33422	א.ג. איון אדריכלים ובני ערים		שדרות מוריה 46, חיפה	04-8348705			arc@ige.co.il	
נוף	מירב רוזן	022656169	108556	מירב רוזן – אדריכלות נוף		ת.ד. 22051 כרמיאל	04-9580113	052-3206654		merav@meravrozen.co.il	
יועץ תשתיות	אמל חוסין	059884841	69590	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ		דרך העצמאות 31, חיפה	04-8603600	0526391911	04-8603601	amal-h@bj-is.com	
פרוגרמה	די"ר עמליה רימלט	058046095				ארנון 25, רמת גן	03-5719585	054-6356588	15335719585	Amalya.r@gmail.com	
תנועה ותחבורה	מתכנתת תחבורה	313966780		אמי מתום מהנדסים בע"מ	510648272	יבנה 3, חיפה	03-636-3526	050-2173876		Tamar-d@amymetom-ta.co.il	
כלכלה	מתכנן	052586211		צביקה מינץ-תכנון במרחב	052586211	הרקפת 10, כפר סבא	09-7602381	052-2215984	153097668379	z/mintz@gmail.com	
סביבה	מתכנן סביבתי	059244053		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	514367558	דוד נבון 1, מגשימים	03-6560382	054-7558158	072-2765687	dani@env-planning.com	
סייסמי	גיאולוג	028924769			028924769	בית קשת 1524700		052-5914033		ory@orydor.com	

עמוד 38 מתוך 39

דצמבר 2020

7.2 חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד:	משרד ממשלתי: ועדת ההיגוי הבינמשרדית		
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:	מועצה מקומית גני תקווה		

תאריך:	חתימה:	שם: אדר' אילן פליקס איזן	עורך התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		