

הכרז

4007141

9-3-9

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי המרכז

**תכנית בניה למגורים על-פי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן-1990**

שם התכנית

1. תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ממ/במ/5066, הכוללת הוראות בדבר אחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' שד/1060 בתחום תכנית זו, ושינוי לתכנית מיתאר ממ/5024.

תכנית בניה למגורים על-פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990.

מסמכי התכנית

- 2.1 גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
- 2.2 7 דפי הוראה בכתב (להלן "סעיפי התכנית").
- 2.3 נספח א': טבלת איזון ולוח הקצאות.
- 2.4 נספח ב': תשריט הבינוי בקנ"מ 1:500 (להלן "תכנית בינוי").
- 2.5 נספח ג': תכנית תנועה וחניה.
- 2.6 נספח ד': תכנית מים וביווי להסדרת סילוק השפכים.
- 2.7 נספח ה': שלבי ביצוע לכבישים ותשתיות.

כל נספחי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

גבולות התכנית

3. השטח התחום בקו כחול כהה המסומן בתשריט ביום 9.1.95, לאחר את התכנית.

הנפה: פתח-תקוה.

המקום: מועצה מקומית גני תקוה

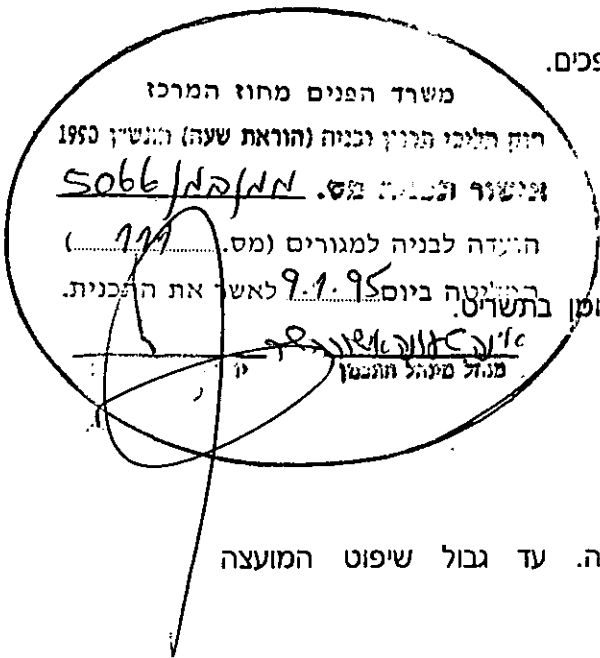
המשך רחוב הגליל, ממזרח לסימטת הערבה. עד גבול שיפוט המועצה המקומית גני-תקוה.

גושים וחלקות: גוש 6720.

6. חלקות 16, 71, 74, 75, 433, 434, 438, 439, חלקי חלקות: 423, 481, 527.

היוזם

- 7.1 ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ.
- 7.2 גבעת סביון בע"מ.



נבדק וניתן להעביר / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה
מיום 9-1-95
תאריך 20/3/95
מחכנו המחוז

8. בעלי הקרקע: שונים, כמפורט בטבלת ההקצאות.

9. המתכנן: דגני אהוד, אדריכל ומתכנן ערים, הכפר הירוק, רמה"ש 800 47.

10. שטח התכנית: 121.9 דונם.

11. מטרות התכנית:

הקמת שכונת מגורים ומרכז אזרחי כרצף ממרקם המגורים בישוב, על ידי:

11.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודים המפורטים להלן:

שטח לבניני ציבור, הכולל גני-ילדים ומעונות-יום, שטח ציבורי פתוח.

אזור מגורים א' - ובו 120 דירות צמודות קרקע.

אזור מגורים מיוחד - ובו 376 דירות בשמונה בנינים בני עד 15 קומות.

מרכז אזרחי, הכולל אודיטוריום ושטחים אחרים, המיועדים לציבור, וכן שטחים המיועדים למסחר ולמשדחים.

שטח פרטי פתוח.

אזור ספורט ונופש - מרכז ספורט שכונתי, הכולל בריכת שחיה ומבנה שרותים.

11.2 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה, על-פי פרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 קביעת אזורי הבניה, הוראות וזכויות בניה וחלוקה למגרשים.

11.4 קביעת דרכים חדשות, קביעת דרכים משולבות להולכי רגל ולחניה, ביטול דרך קיימת, הרחבת דרכים קיימות וקביעת שטחים לגביהם תרשם זכות מעבר לטובת הציבור להולכי רגל.

11.5 שינוי תכנית מפורטת מספר שד/1060 בתחום תכנית זו ושינוי תכנית המתאר ממ/5024.

12. רישום השטחים הציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית גני תקוה, על-פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או בדרך אחרת.

הוראות בניה ותכליות	הבניה		קוי חזית	מסקומות מיזבי		שטחי שרות	שטח עיקרי (4)*	מס' יחידות למגרש	מס' יחידות למגרש	גודל מגרש מינימלי	צבע בתשריט	מגורים
	אחורי	צד		מרתף	על							
קוט' 10 משפחתי למגורים: מוסכים לחניית לרכב פרטי בהתאם לנספח תנועה וחניה ותשריט הבנין. עיצוב אדריכלי ופיתוח. הכניסה למרתף תהא מתוך הדירה בלבד.	4	3	5	2 + מרתף (+ עלית בגג) רעפים (בלבד)	על קומות עמודים (7) + יצאות	לכל יחיד מ"ר 75 מ"ר חניה 35 מ"ר מרתף שרות עד 100 מ"ר (5)	60% משטח המגרש השרתי הקומות עד 40% בקומות הקרקע (+ עלית בגג רעפים בלבד)	120 סה"כ	2	600 מ"ר	כתום	מגורים א'
דירות למגורים, חניות לרכב פרטי, כל שטחי השרות למעט מחסנים דירתיים, גגות וחניות יחשמו כרכוש משותף. בין הבנינים יעברו 2 שבילים ברוחב שלא יפחת מ-3 מטר בהתאם לתשריט עיצוב אדריכלי ופיתוח. שיאשו ע"י הועדה המקומית והמועצה המקומית. ושיחברו את הגן הציבורי עם רח' מס' 1 לגבירים תירשם זיקת הגנה בדבר זכות מעבר לטובת הציבור	5	5	5	על קומות עמודים (7) + יצאות	על קומות עמודים (7) + יצאות	לכל יחיד מ"ר 120 מ"ר חניה 35 מ"ר מרתף שרות עד 100 מ"ר (5)	60% משטח המגרש השרתי הקומות עד 40% בקומות הקרקע (+ עלית בגג רעפים בלבד)	376 (1)	2	600 מ"ר	צהוב	מגורים מיזחד
לא תותר בניה למעט גינות, חורשות, שבילים, ריצופים, מתקני משחק לילדים, יריהוט רחוב. קירות תומכים, גדרות, חניה ומתקני תשתית תת-קרקעיים בלבד. בשטח פרטי פיתוח תירשם זיקת הגנה בדבר מעבר לטובת הציבור בשטח שמעל פני הקרקע.				על קומות עמודים (7) + יצאות	על קומות עמודים (7) + יצאות	לכל יחיד מ"ר 120 מ"ר חניה 35 מ"ר מרתף שרות עד 100 מ"ר (5)	60% משטח המגרש השרתי הקומות עד 40% בקומות הקרקע (+ עלית בגג רעפים בלבד)					שטח פרטי פתוח
מסחר, סוכנויות וחנויות למכר קמעונאי, בתי קולנוע, אולמות אירועים, מסעדות, בתי קפה, משרדים, מרפאות, שירותים אישיים, בנקים, חנות מונית, חניות לרכב ומחסנים לשימוש העסקים, דלעל, אולמות ציבוריים ומסודות עירוניים, המועצה המקומית, מועצות נוסף "עשה באישור המועצה המקומית, שטחי המעבר להולכי-רגל יהיו בנוסף לשטח העיקרי ושטחי השרות.				על קומות עמודים (7) + יצאות	על קומות עמודים (7) + יצאות	לכל יחיד מ"ר 120 מ"ר חניה 35 מ"ר מרתף שרות עד 100 מ"ר (5)	60% משטח המגרש השרתי הקומות עד 40% בקומות הקרקע (+ עלית בגג רעפים בלבד)					מרכז אזרחי
לא תותר בניה למעט גינות, חורשות, שבילים מתקני משחק לילדים, יריהוט רחוב, גדרות, קירות תומכים, פיתוח, מתקנים הדורשים למע' תשתית, מקלטים תת-קרקעיים, מעבר לרכב, חניות וחניה תת-קרקעית ומתקן לשאימים.				על קומות עמודים (7) + יצאות	על קומות עמודים (7) + יצאות	לכל יחיד מ"ר 120 מ"ר חניה 35 מ"ר מרתף שרות עד 100 מ"ר (5)	60% משטח המגרש השרתי הקומות עד 40% בקומות הקרקע (+ עלית בגג רעפים בלבד)					שטח ציבורי פתוח
גני ילדים, מעונות יום, מעונות לנוער, בתי ספר, שרותי דת, שירותים לציבור, מרפאות, חניות לרכב, מקלטים, שימוש נוסף דומה באישור הועדה המקומית והמועצה המקומית.				על קומות עמודים (7) + יצאות	על קומות עמודים (7) + יצאות	לכל יחיד מ"ר 120 מ"ר חניה 35 מ"ר מרתף שרות עד 100 מ"ר (5)	60% משטח המגרש השרתי הקומות עד 40% בקומות הקרקע (+ עלית בגג רעפים בלבד)					שטח לבנין ציבורי
תותר הקמת מבנים ומתקני ספורט, בריכות שחייה, גנים ושטחים פתוחים, תותר הקמת מבנה מלתחות ושרותים, מבנה למכירת מזון ועיתונים וכו' בית קפה, מסעדה, קיוסק וחניות למשתמשים, שטחי מתקני הספורט ושטחי בריכות השחייה (מקורות ושאיין מקורות) יהיו בנוסף לשטח העיקרי ולשטחי השרות.				על קומות עמודים (7) + יצאות	על קומות עמודים (7) + יצאות	לכל יחיד מ"ר 120 מ"ר חניה 35 מ"ר מרתף שרות עד 100 מ"ר (5)	60% משטח המגרש השרתי הקומות עד 40% בקומות הקרקע (+ עלית בגג רעפים בלבד)					אזור ספורט ונופש

(1)* 20% מכמות הדירות בבניה הרוויה יוגבלו לדירות בשטח של עד 90 מ"ר שטח בניה עיקרי.
(2)* 40% מתוך השטחים העיקריים ושטחי השרות מיועדים לצורכי ציבור, כולל אודיטוריום בשטח של עד 700 מ"ר עיקרי, המרכז האזורי "תשם כבת משותף".
(3)* השטחים המיועדים לציבור, יהיו 40% מהשטחים העיקריים, משטחי השרות ומרחב המשותף, יירשמו על-שם המועצה המקומית גני-תחנה ללא תמורה.
(4)* גודל השטח לשם חשבון אחוזי הבניה כולל את שטח המגרש בתוספת החלק היחסי מהשטח הפרטי הפתוח.
(5)* מרתף השרות יהיה מרחב להיטל קומת הקרקע.
(6)* כמסומן בתשריט.
(7)* לפי תכנית בנין.

14. תשתיות

14.1 כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות, כולל חשמל, טלפון, טלוויזיה וכיו"ב.

14.2 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תתיר הקמת תחנות טרנספורמציה עיליות, אשר ישולבו במגרשים ו/או בבנינים בתאום עם חברת החשמל ועם המועצה המקומית, על-פי הוראות תכנית זו.

15. ביוב

15.1 לא יותרו פיתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

15.2 יובטח חיבור וקליטה במערכת המרכזית.
לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית בטרם יאשר איגוד ערים דן לביוב את יכולת מערכת הביוב הקיימת לקלוט את שפכי המבנים, נשואי התכנית.

15.3 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.

15.4 לא ינתן טופס 4 ולא יותר איכלוס אלא אם כן בוצע פיתרון הביוב, כאמור לעיל.

15.5 בשטח ציבורי פתוח, מגרש מספר 65, תותר בנית מתקן הנדסי - תחנת שאיבה לביוב.

טרם הוצאת היתר בניה תוגש תכנית הבינוי של מתקן השאיבה לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

למניעת תקלות תפעוליות, יידרשו:

15.5.1 הצגת קו גלישה, שאורכו לא יפחת מ-50 מטר.

15.5.2 גנרטור לשעת חירום.

16. תכנית בינוי

תכנית הבינוי מהווה נספח לתכנית זו. ערוכה בקנ"מ של 1:500 ומהווה מסמך מנחה לעקרונות התכנית. תכנית הבינוי מחייבת בנושא סימון המגרשים, קווי הבנין המסומנים, מספר יח"ד והוראות תכנית זו.

17. תנאים להוצאת היתרי בניה

17.1 תשריט לעיצוב אדריכלי:

תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו הוא אישורו על-ידי הועדה המקומית ובתאום עם המועצה המקומית של תשריט לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250, שיכלול הוראות בדבר: העמדת הבנינים, עיצוב חזיתות המבנים, עיצוב קומות הקרקע, פתרון מערכות קולטי שמש, פינוי אשפה, מסתורי כביסה, גגות, תגמירים, מעקות ונושאים אחרים על-פי דרישת המועצה המקומית. כמו-כן הוראות בדבר חלוקה למגרשי בניה, מספר יח"ד, מספר קומות ומספר מבנים בכל מגרש והכל על-פי הוראות תקנון התכנית.

17.2 תשריט פיתוח ונוף:

תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו הוא אישורו על-ידי הועדה המקומית ובתאום עם המועצה המקומית של תשריט פיתוח ונוף בקנ"מ 1:500, שיכלול הוראות בדבר:

מפלסי כניסה עיקריים לכל בנין, מפלסי פיתוח שטח עיקריים, צורת ותגמירי גדרות, צורת פיתוח מגרשי חניה ומדרכות על סוג המרצפים בהן, הוראות בדבר גיטון ונטיעות, סוג ריהוט רחוב ואופן העמדתו, צורת פיתוח החניונים התת-קרקעיים, גגותיהם, חלקיהם הבולטים מפני הקרקע הסופית וכן הכניסה והיציאה מהם.

17.3 הגשת תשריט חלוקה לאחר אישורה של תכנית זו.

17.4 הנחיות איכות סביבה למרכז האזורי

17.4.1 טרם הוצאת היתרי בניה יוכן מסמך סביבתי על-פי הנחיות המשד לאיכות הסביבה.

17.4.2 כל השימושים יחויבו לעמוד בהוראות ודיני איכות הסביבה ולהבטיח מניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

17.4.3 לא ינתנו היתרי בניה אלא בכפוף לחוות דעת של המשד לאיכות הסביבה לאחר בדיקת המסמך, כאמור בסעיף 17.5.1 דלעיל, והכללת תנאים למניעת מפגעים סביבתיים.

18. חלוקה חדשה

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק. עם אישור התכנית תבוצע מדידה ותוגש תכנית לצרכי רישום, על-פי סעיף 125 לחוק. החלוקה תהיה בהתאם ללוח ההקצאות ובהתאם לתשריט ובסטיה מותרת בין התכנית לבין התשריט לצורכי רישום בשיעור, הקבוע בפקודת המדידות ובתקנות המדידה.

19. חניה

על-פי תכנית תנועה וחניה, בכפוף להוראות כדלקמן:

19.1 חניה באזור מגורים א':

שני מקומות חניה ליחידת דיור, בתחום המגרש.
חניה אחת תהיה בהיטל קו הבנין.
חניה שניה תהא בתוך מבנה חניה בקו בנין צדדי ס, ללא הבלטה לתחום קו בנין קדמי.
מבנה החניה יעוצב כחלק בלתי נפרד מבית המגורים עצמו.

19.2 חניה באזור מגורים מיוחד:

שני מקומות חניה ליחידת דיור.
1.5 מקומות חניה לכל יח"ד במרתף.
0.5 מקומות חניה בלתי מקורה לכל יח"ד.

החניה הנ"ל תבוצע בתחומי המגרש.

שינויים שיתכנו בתכנית תנועה וחניה ייעשו בהתאם לעקרונות, שיתקבלו על-ידי הועדה המקומית.

20. היטל השבחה

היטל השבחה, על-פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

21. שלב ביצוע

שלב א' - 25% מסך כל יחידות הדיור בתכנית יבוצעו תוך שנתיים מיום אישור התכנית ולא יותר אכלוס, בטרם השלמת עבודות הפיתוח בשלב א', בהתאם לנספח ה'.

שלב ב' - 50% מסך כל יחידות הדיור בתכנית יבוצעו תוך שלוש (3) שנים מיום אישור התכנית ולא יותר אכלוס, בטרם השלמת עבודות הפיתוח בשלב ב', בהתאם לנספח ה'.

שלב ג' - 75% מסך כל יחידות הדיור בתכנית יבוצעו תוך ארבע (4) שנים מיום אישור התכנית ולא יותר אכלוס, בטרם השלמת עבודות הפיתוח בשלב ג', בהתאם לנספח ה'.

שלב ד' - יבוצע תוך חמש (5) שנים מיום אישור התכנית ותושלם הקמת יתר היחידות המותרות בתכנית, במקביל להשלמת ביצוע שלב ד', בהתאם לנספח ה'.

עבודות הפיתוח יבוצעו בשלבים בהתאם לאמור לעיל ובמקביל לקצב בנייתו של הפרוייקט, כך שכל דירה בתחום הפרוייקט שבנייתה תסתיים, תהיה מחוברת לכל התשתיות הדרושות לשם מגורים בדירה, לרבות סלילת כבישים ומדרכות, הקמת מערכות ביוב, תיעול, מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב.

22. זמן ביצוע התכנית

22.1 תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש (3) שנים מיום אישורה. תחילת ביצוע התכנית יחשב ביצוע התנאים הבאים:

22.1.1 ביצוע מלא של תשתיות בדרכים הראשיות וביצוע בפועל של תחנת השאיבה לשפכים והחיבור אליה.

22.1.2 ביצוע בניה של 25% מכלל יח"ד בתכנית.

23. חתימות

23.1 המתכנן: אהוד דגני, אדריכל
~~הבשר חתום ומודע 47 800~~
~~דגני אהוד, אדריכל~~

23.2 היוזם:

23.2.1 ישראל אדלר ובנו, חברה להשקעות בע"מ ישראל אדלר ובנו
חברה להשקעות בע"מ

23.2.2 גבעת סביון בע"מ

23.3 הבעלים:

23.3.1 בעלים בחלקות 434, 433, 432, 431, 430, 429, 428, 427, 426, 425, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 382, 381, 380, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 372, 371, 370, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1

23.3.2 בעלים בחלקה 71

23.3.3 בעלים בחלקה 74, 75, 439

23.3.4 בעלים בחלקה 438

23.4 המועצה המקומית גני תקוה

