

4-13072

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 - 4 -12- 2002
נתקבל
 תיק מס':

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי-גני תקווה

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 24-02-2003
נתקבל
 תיק מס':

תכנית מתאר מ.מ. / 5094
שנוי לתכנית מתאר פ.ת. / 2000

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית 5094/מ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ביום 17.11.02 לאשר את התכנית
 30
 יו"ר הועדה המחוזית

נירה טידי
 לת האגף לתכנון כ"א
 מקומיות ומפורטות

29.9.02, 17.11.02

מאמ

9.12.02

**מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - גני תקווה.**

1. שם התכנית: תכנית מתאר מ.מ. / 5094
שנוי לתכנית מתאר מסי פ.ת. / 2000

2. מסמכי התכנית:

מסמך א' - 5 דפי הוראות בכתב, להלן: "התקנון".
מסמך ב' - 1 גיליון תשריט ערוך בקני"מ 1:500 להלן "התשריט"
מסמך ג' - 4 גיליונות של תשריט בנוי מנחה, ערוכים בקני"מ
1:500 להלן "נספח הבנוי".
מסמך ד' - תשריט תנועה וחניה ערוך בקני"מ 1:500 להלן "נספח
תנועה וחניה".
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית: התכנית תחול על כל השטח המתוחם בתשריט בקו בצבע כחול כהה
(להלן: "גבול התכנית") (כמפורט להלן):

גוש	חלקות	חלק מחלקה
6717	7,8,9	
	10,11	

4. מקום התכנית: גני תקווה.

5. שטח התכנית: 20,315 מ"ר.

6. יוזם התכנית: אילן בן דרור, הר ציון 18 פ"ת. טל' 9337710-03.

7. בעל הקרקע: בנימין שביט, ישראל וינשטיין, דויד שביט, יונגסטר חיה רבקה.

8. שרד התכנית: רוט ארד, אדריכל ומתכנן ערים - כוכב הים 20 ת.ד. 96 חופית. טל' 8665050-09

9. מטרת התכנית:

- 9.1 שנוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד, המיועד להקמת מבנה
לדיור מוגן לאכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60, בן 250 יח"ד ושטחים לצורכי הדיור
המוגן ושטחים לצורכי מסחר.
- 9.2 קביעת שטח ציבורי פתוח.
- 9.3 קביעת שטח לבנייני ציבור.
- 9.4 קביעת דרכים חדשות.
- 9.5 קביעת תכליות ושימושים.
- 9.6 קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית.

10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שנוי לתכנית פת/2000, במקרה של סתירה בין התכניות, תגברנה הוראות תכנית זו.

11. הגדרות: יח' דיור - יחידת מגורים, במבנה המיועד לדיור מוגן.

דייר - משתמש בפועל בדירה והוא מי שעבר את גיל 60, או בן זוגו של מי שעבר את גיל 60.

דיור מוגן - בתכנית זו מגורים לאכלוסיה שלפחות אחד מבני הזוג בן 60 שנה ומעלה.

12. תכליות ושימושים:

12.1 אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 1):
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור לדיוור מוגן ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

12.1.1 שמושים:

- א. תותר הקמת מבנה לדיוור מוגן הכולל 250 יח"ד ושמושים נלווים לשימוש דיירי הדיוור המוגן. שטח עקרי מקסימלי ליחידת דיור יהיה 55 מ"ר. התפלגות השטחים ליח"ד תהיה כדלהלן:
 - 70% מכלל יח"ד - עד 38 מ"ר, 20% מכלל יח"ד עד- 48 מ"ר, 10% מכלל יח"ד עד שטח מקסימלי- 55 מ"ר. לא ניתן לצרף או להרחיב יח' דיור.
- ב. שטחים לשימושים נלווים לדיירי הדיוור המוגן ימוקמו מעל קומת המסחר בתחום הדיוור המוגן. השימושים הנלווים יכללו: מועדון, חדר אוכל ומטבח, חדרי חוגים, משרדי ניהול, חדר רופא וחדר טיפולים חדר פיזיותרפיה ומחלקה סיעודית על כל שרותיה ע"פ דין (במסגרת זכויות הבניה הקיימות), שירותים ציבוריים, ושימושים דומים לצורכי הדיוור המוגן בלבד ובסה"כ 750 מ"ר, אשר יחושבו כשטחים עיקריים. השימושים הנלווים יכללו כתנאי להיתר הבניה והקמתם בפועל תהיה תנאי לאכלוס המבנה ו/או לחיבורו לתשתיות.
- ג. רוחב כל המעברים בבנין יהיה לפחות 1.8 מ'.
- ד. גודל מינימלי למחלקה הסיעודית בק. קרקע, בשטח של כ-750 מ"ר ובה לפחות 32 מיטות.
- ה. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים שאינם מהווים מטריד לסביבה ולדיירי הבניין, כגון: בית קפה, בית מרקחת, חנויות קמעוניות, דאר, בנק, בשטח כולל של 1000 מ"ר וגלריה מסחרית בשטח- 250 מ"ר וכן מבואה לקומות הדיוור המוגן הכוללת מזכרות ושירותים ששטחה לא יעלה על 120 מ"ר.
- ו. השימוש במרתפים יהיה לחניה, חצר משק, למערכות ומתקנים טכניים ולמחסנים לשימוש הדיוור המוגן והמסחר. שטח מחסן הצמוד ליח' דיור לא יעלה על 6 מ"ר.

12.1.2 קווי בנין וגבהים:

- א. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
- ב. לאורך הרחובות הראשיים תיבנה קולונדה בעומק 4.0 מ' ובגובה נטו מרבי של 5.50 מ'.
- ג. חלה חובת הצמדה לקו בנין "0" של מינימום 50% מאורך החזית הצפונית והחזית המערבית. בפינת הרחובות תפותח כיכר ציבורית שממדיה המינימליים כ- 400 מ"ר.
- ד. פירוט הקומות: 2 קומות מרתף, קומת קרקע בגובה מרבי נטו של 5.50 מ', 6 קומות מגורים, על הגג ניתן למקם מתקנים טכניים בלבד, שיוסרתו ע"י מסתור שיאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- ה. בתחום הקולונדה והכיכר הציבורית, כאמור לעיל תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, כתנאי להוצאת היתר בניה.

12.1.3 זכויות הבניה:
זכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף מס' 13 שלהלן.

12.2 אזור לבנייני ציבור (מגרש מס' 2):

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור לבנייני ציבור ויחולו לגביו ההוראות שלהלן.
12.2.1 שימושים:
המבנים באזור זה יהיו לשימוש בית ספר, גני ילדים ומעונות יום, מרפאה ו/או תחנה לאס ולילד ושימושים ציבוריים אחרים לא סחירים, עפ"י החלטת המועצה המקומית גני - תקווה. כל היתר בנייה בשטחי הציבור יהיה מותנה בתכנית בנין ופיתוח שתקבע ע"י המועצה המקומית גני תקווה ובאישור הועדה המקומית.

12.2.2 קווי בנין וגבהים:

- א. קווי בנין כמסומן בתשריט.
- ב. גובה המבנים המרבי יהיה 23 מ' עד גג המבנים או עד בסיס גג הרעפים, שפוע גג הרעפים אם יבנה יהיה בשפוע שאינו עולה על 30 אחוז.

12.2.3 זכויות בניה: זכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף מס' 13 שלהלן.

12.3 שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 3):

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

12.3.1 ניתן להקים מתקני משחק לילדים ומתקני ספורט פתוחים ללא קרוי. וכן מתקנים הנדסיים. לא תותר הקמת מתקן לתקשורת טלורית או חניה.

13. טבלת זכויות הבניה:

תכנית פנויה ממנו יואסבלס	מס' קומה קו בנין	מס' קומה קומות	סה"כ יחיד' יחיד'	סה"כ שטח מרבי לבניה מ"ר		שטח שרות מ"ר		שטח עיקרי מ"ר		פירוט למי קומות	יעוד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש חדש	מס' חלקה	
				סעל	סתחת	סעל הקרקע	סתחת לקרקע	סעל הקרקע	סתחת לקרקע						
מינימום 35%	חזית - 0 עד 50% מאורך החזית. אחורי - 5 צד - 5	2 מרתפים + קרקע 6+ קומות	250	3500		3500				מרתף תחתון כולל חניה	מגורים מיוחד מיועד לדיוור מוגן ומסחר	9142	1	9	
				3500		3500				מרתף עליון כולל חניה				10	
					3250		1130			קרקע- מחלקה סיעודית				11	
								750		גלריה					
									מסחר ומבואה לדיוור מוגן						
				13250		1370			11250	6-קומות מגורים ונמושים נלווים					
מינימום 35%	חזית - 0 אחורי - 6 צד - 5	מרתפים 3 + קומות				50% עד מקסי היסל הנמוך מביניהם	35%	50%	ניקרי 120%		שטח לבנין ציבורי	3698	2	7	
										9.צ.ש	4678	3	8		
										זרכים	2797	4			

14. עיצוב אדריכלי:

- 14.1 כל הבניינים בתחום תכנית זו יצופו באבן ע"פ פרטים וצורה שיסוכמו ע"פ התכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור להלן.
- 14.2 במגרש מס' 1 תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה במפלס קומת הקרקע בשטח מרבי של 400 מ"ר לשימוש הדיור המוגן בלבד.
15. תנאים להיתר בניה:
- 15.1 היתר בניה לדיור המוגן כולל הקומה המסחרית ולמבני ציבור יינתן רק על פי תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תפרט את העמדת גושי המבנים, מפלסי קומת הקרקע והתייחסותם אל מפלס הרחוב, סוגי הריצוף, גדרות, רהוט גן ומתקנים שונים, פנסים ושילוט, סוגי נטיעות ומערכות השקיה, פרטי עיצוב עקרוניים לפתחים, גגות, מיקום מתקני אשפה, מסתורים למיניהם וכו'. הכל בתאום ואישור מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.
- 15.2 שטחי הבניה לשימושים הנלווים בכל שלב בניה, ימוקמו עם גישה נוחה לשימוש הדיירים ובנייתם תהיה תנאי למתן ההיתר.
- 15.3 רישום המעבר בתחום הקולונדה והכיכר הציבורית בטאבו עם זיקת הנאה לציבור.
- 15.4 פיתוח קטע הדרך שבגבולה הצפוני של התכנית במלא רחבה ופיתוח השצ"פ בגבולה הדרומי.
- 15.5 התאמת המבנה לדרישות משרד הבריאות לדיור מוגן לאוכלוסייה המבוגרת.
- 15.6 הכנת נספח, בו יפורטו שלבי הביצוע שיאושרו ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

16. תנאים לאכלוס:

- הצגת חוזי התקשרות הן עם חברת הפעלת הבניין כדיור מוגן והן עם חברת החזקה למבנה והפעלתן.
17. שלבי ביצוע:
- ניתן יהיה לחלק לשני שלבי ביצוע את הקמת הדיור המוגן:
- בשלב א': 120-140 יח"ד, לפחות 60% מכלל הדירות שתיבנה בשלב הראשון, תהינה בגודל של 38 מ"ר שטח עקרי. בכל שלב ייבנו התשתיות והשירותים הנדרשים, באופן שיהיה ראוי לשימוש עפ"י היעוד ללא כל מגבלה.
- בשלב ב': יתרת יחידות הדיור והשלמת השימושים הנלווים כנדרש. הקמת הקומה המסחרית ותואם עם שלבי הבניה המוצעים, ניתן יהיה להקימה במסגרת שלב א' וכחלק בלתי נפרד ממנו.

18. ביוב:

פתרון הביוב לאחר שיאושר ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה, יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה.

19. תנועה וחניה:

- 19.1 כללי:
תקן החניה יהיה עפ"י השימושים המבוקשים בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא פחות מהמצוין בנספח התנועה.
- 19.2 החניה וחצר המשק של הבניין לדיור מוגן ושל המסחר תהיה כולה תת קרקעית, העלאת החניה לפני הקרקע תחשב לסטייה ניכרת. תהיה הפרדה בין החניון המיועד לפריקה וטעינה ובין החניון המיועד לרכב פרטי.
- בכניסה מצפון יהיה החניון המיועד לרכב פרטי, בו תהיה הפרדה בין מקומות חניה אשר יוקצו לשימוש הדיור המוגן ומקומות החניה אשר יוקצו למסחר. הכניסה לרכב חירום תהיה מצפון החניה לרכב חירום תהיה עילית. פריקה וטעינה תתאפשר בקומת הקרקע.


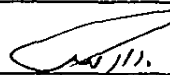

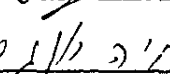

20. תשתיות: כל חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיות.

21. הפקעת שטחים: כל השטחים שייעודם ציבורי יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית גני-תקווה.

22. היסל השבחה: ישולם עפ"י חוק.

23. משך ביצוע התכנית: תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.


24. חתימות:

	בעלי הקרקע:
	בנימין שביט
	ישראל וינשטיין
	דוד שביט
	יונגסטר חיה רבקה

רונן ארד, אדריכל

ת.ד. 40295 חוותית 96
טל: 09-8665050 פקס: 09-8665051

המתכנן:
רונן ארד, אדריכל ומתכנן ערים


יוזם התכנית,
אילן בן דרור

ו. מחוזית - מרכז

ו. מקומית - מרכז

מ.מ. גני תקווה