

4-1355

מסמך א'

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גני-תקווה

תכנית מפורטת מס' מ/מ/מק/ 5114 / 1
שינוי לתכנית מפורטת מס' מ/מ/ 5114
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

18-11-2003

נתקבל

תיק מס':

לילג'ט

מסמך א'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי גני-תקווה

תכנית מפורטת מס' ממ/מק/5114 / 1

שינוי לתכנית מפורטת מס' ממ/5114

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ממ/מק/5114/1

2. מסמכי התכנית:

מסמך א'.
מסמך ב'.
מסמך ג'.

8 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית"
1 גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 להלן: "התשריט"
1 מסמך הכולל טבלאות איזון והקצאות

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו בצבע כחול כהה והכולל את:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
6717	92, 59, 57, 34, 33	60

מחוז: מרכז
נפה: פתח-תקווה
מקום: גני תקווה

4. גבולות התכנית:

גבול התכנית מסומן בתשריט בצבע כחול כהה.

5. שטח התכנית: 78.209 דונם.

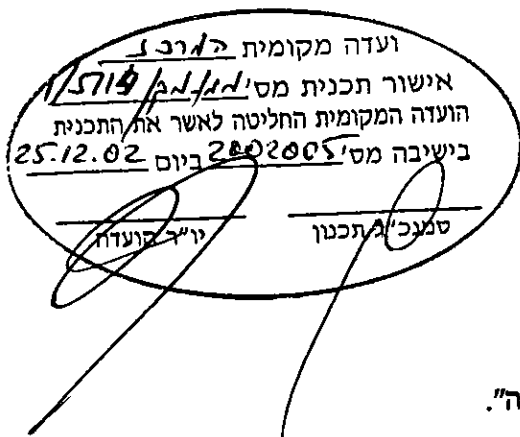
6. בעל הקרקע: פרטיים ומדינת ישראל.

7. היוזם: המועצה המקומית גני תקווה, להלן: "המועצה".

8. מגיש התכנית: המועצה המקומית גני תקווה

9. המתכנן

ד. קייזר, מ. קייזר א. לקנר - אדריכלים
רח' קהילת ונציה 12 תל-אביב טל' 03-6495520



10. מסרת התכנית :

- 10.1 לקבוע זכויות בניה על פי איחוד וחלוקה על פי האמור בהוראות תכנית מפורטת ממ/5114 סעיף 12.1.2.
- 10.2 יצירת זיקת הנאה לצורך יצירת רצף בחניונים.
- 10.3 קביעת עקרונות התכנית למגרשים 202, 203.
- 10.4 תיקון קוי בנין ביחס לתכנית ממ/5114.

11. זכויות הבניה :

- 11.1 זכויות הבניה מפורטות בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 11.3 להלן, ובכפוף להוראות הבינוי של תכנית ממ/5114.
- 11.2 בהסכמת הבעלים ניתן יהיה להעביר עד 10% מיחידות דיור א/ או זכויות בניה ממגרשים בייעוד מגורים מיוחד, למגרשים בייעוד מגורים מיוחד 1 ובלבד שסך זכויות הבניה לא יעלה על המותר במגרשים, שבהם הועברו השטחים.

עמוד 5 מתוך 8

מדינות (מ"ד)	קו"ב בנין (מ"ד)	שטח בנייה (מ"ד)				גובה אבסולוטי מותר	מס' קומות מירבי (3)		מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש (ד')	מגרש מס'	שטח (ד')	תלוקה מס' (מקורית)	
		שטח שורות	שטח עקרי	שטח מעל הקרקע	שטח מעל הקרקע		מותרת	מעל הקרקע							
מ"ד 15 לכל יח"ד	בתשריט ובנספח הבינוי	מותרת	מעל הקרקע	מותרת	מעל הקרקע	120	3	7	28	מגורים מיוחדים	4.360	101	20.374	92	
		לקרקע	13,080	1,680	-	3,360	158	3	16	114	מגורים מיוחדים	5.318	201		
			15,954	6,840	-	13,680					שצ"פ	1.350	301		
											שצ"פ	3.042	309		
											שצ"פ	0.375	310		
									2		מבנה ציבורי	1.243	403		
											דד	2.305	701		
											דד	1.508	601	2.147	57(1)
											ד. קיימת	1.801	801	3.110	60
											ד. קיימת	3.110	802	78.209	טל"כ
								497		78.209					

12.1 שטח פרטי פתוח (מגרש 501)
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם מסגרת בצבע ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח מיוחד ותחולנה לגביו ההוראות הבאות:

12.1.1 תכליות:

א. בקומת הקרקע: מועדון ספורט משותף לדיירי מגרשים 101, 102, 201, 202, 203. שטח זה יפותח כחלק אינטגרלי של הפתוח והבניה.

ב. במרתף שימושים טכניים וחניה. יותר שימוש בחניה למגרשים 101, 102, 201, 202, 203.

12.1.2 בשטח זה תותר הקמת בריכת שחיה בקרוי קבוע או זמני לפי קביעת מהנדס המועצה כולל מבנים לשרותי בריכה ומבנים למועדון ספורט לשימוש דיירים בתחום התכנית. התחזוקה והתפעול יהיו על ידי בעלי מגרשים אלה ועל חשבונם.

12.2 שטח ציבורי פתוח

12.2.1 השטח המסומן בירוק הוא שטח ציבורי פתוח ועליו יחולו ההוראות הבאות:
מתחת לשטח זה תינתן זכות מעבר לצורך חיבורם של מרתפי החניה שבמגרשים 202, 203 ו-102 ו-501 וכן בין 201 ו-101.

12.2.2 ניתן יהיה להשתמש בשטחים שמתחת לשצ"פ לצורך הסדרת פתרונות חניה בכפוף להסדר עם המועצה המקומית גני תקוה.

12.3 שטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב ✓

השטח המסומן בקוים שחורים אלכסוניים צפופים הוא שטח שלגביו תרשם זיקת הנאה למעבר לרכב למגרש 102 כדי לאפשר חיבורו לכביש. מיקום אזור זה יהיה על פי תכנית פיתוח, כאמור בסעיף 12.1 בהוראת תכנית מפורטת ממ/5114.

12.4 אזור מגורים מיוחד

12.4.1 קוי הבנין - כמסומן בתשריט.

12.4.2 התכלית המותרות הן כדלהלן :

- א. בקומות המרתף - חניה, מחסנים דירתיים, ושימושים טכניים כולל ח. אשפה, וכמפורט בסעיפים 16, 17 בתכנית מפורטת ממ/5114.
- ב. בקומת הכניסה - בחלק מקומה זו דירות מגורים בשאר שטח קומת הקרקע
- ג. באכסדרת כניסה, אחסנה, שימושים טכניים כולל ח. אשפה, ק. עמודים מפולשת. בשאר הקומות - כמפורט בתכנית מפורטת ממ/5114.

12.5 אזור מגורים מיוחד 1

12.5.1 התכליות המותרות הן כלהלן :

- א. בקומות המרתף - חניה, אחסנה, מחסנים דירתיים, ושימושים טכניים כולל ח. אשפה, וכמפורט בסעיפים 16, 17 בתכנית ממ/5114.
- ב. בקומת הכניסה - בחלק מקומה זו הפונה אל השטחים הציבוריים (שצ"פ, דרך וכד') - דירות מגורים.
- ג. בשאר שטח קומת הקרקע - לאכסדרה, כניסה אחסנה, שימושים טכניים כולל ח. אשפה, ק. עמודים מפולשת. בשאר הקומות - כמפורט בתכנית מפורטת ממ/5114.

12.5.2 שטח התכסית של המרתף העליון יחושב כ-65% משטחם הכולל של שני המגרשים
202, 203.

12.5.3 ✓ תקבע זיקת הנאה הדדית לשימוש ולמעבר בין מגרשים 202 ו-203.

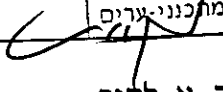
13. תנאים למתן היתרי בניה :

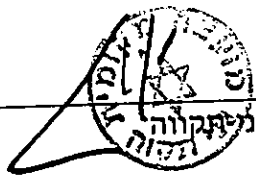
הגשת תכנית חלוקה לצורכי רישום עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק.

14. הוראת עיצוב :

חובת הנסיגה בקומות העליונות כאמור בסעיפים 13.1.5 ו-13.2.5 בתכנית ממ/5114 מבוטל.
הנסיגות בקומות המגורים העליונות יעשו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ועם מהנדס
המועצה לעת הוצאת היתרי בניה.

מידרי קייזר אילון לקנר
אדריכלים ומתכנני-ערים


המתכנן:
ד. קייזר, מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני - ערים


מ.מ. גני-תקווה

ו. מקומית - מרכז