

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0424572

מק/ 5176 שינוי קוי בניה, רח' ים המלח 31-גני תקוה

מרכז

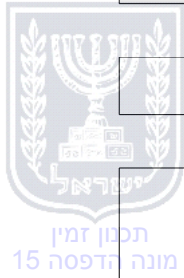
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בקשה לשינוי קווי הבנין לצורך הסדרת מצב קיים, הריסת סככה ושינוי קו בנין אחורי עבור פרגולה בלבד בתא
שטח 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/ 5176 שינוי קוי בניה, רח' ים המלח -31גני תקוה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

455-0424572

מספר התכנית

2.090 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה 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**

מצפה אפק

קואורדינאטה X

188771

קואורדינאטה Y

663303

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גני תקוה - חלק מתחום הרשות : גני תקוה

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גני תקוה	ים המלח	31	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	141	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 5024	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 5024 ממשיכות לחול.	3467		09/07/1987
ממ/ 5083	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 5083. הוראות תכנית ממ/ 5083 תחולנה על תכנית זו.	4615	2204	03/02/1998
ממ/ 5110 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 5110 / 1. הוראות תכנית ממ/ 5110 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5546	3967	28/06/2006

הערה לטבלה:

חמ/1466 סוג יחס : כפיפות הערה ליחס : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חמ/1466. הוראות תכנית חמ/1466 תחולנה על תכנית זו.

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				בלנקה נסים ביסטריצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בלנקה נסים ביסטריצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	10/07/2017	בלנקה נסים ביסטריצקי	10/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/07/2017	בלנקה נסים ביסטריצקי	10/07/2017		לא

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	פרטי	דוד קעטבי			גני תקוה	ים המלח	31	052-2656432		davidkatabi100@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר		דוד קעטבי			גני תקוה	ים המלח	31	052-2656432		davidkatabi100@gmail.com
חוכר		הדס יונה אנגלנדר			גני תקוה	הנחל	4	052-2656432		hadas_66@walla.co.il
חוכר		ירוס אנגלנדר			גני תקוה	הנחל	4	052-2656432		hadas_66@walla.co.il
חוכר		עידית מוכתר			גני תקוה	ים המלח	31 א	052-2656432		idit.muchtar@gmail.com
חוכר		עמית מוכתר			גני תקוה	ים המלח	31 א	052-2656432		idit.muchtar@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי	86319	בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	(1)		08-6727338	08-6727338	bluna@zahav .net.il

(1) כתובת: רח' שוהם 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

- (1) שינוי בקווי הבנין לצורך הסדרת מצב קיים בתא שטח 100.
- (2) הקטנת קו בנין אחורי עבור פרגולה בלבד.
- (3) הריסת סככה.

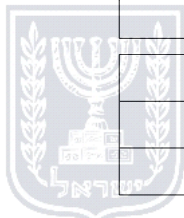
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) שינוי קו בניין קדמי מ-5.00 ל- 4.00 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4)
- (2) שינוי קו בנין צידי ימני מ-4.00 מ' ל- 3.60 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4)
- (3) שינוי קו בנין צידי שמאלי מ-4.00 מ' ל- 3.60 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4)
- (4) שינוי קו בנין אחורי לפרגולה בלבד -עד 2.30 מ' מגבול מגרש עפ"י סעיף 62א (א) (4)
- (5) הריסת סככה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים א'	100 - 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	100
קו בנין עילי	מגורים א'	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,853	88.66
דרך קיימת	237	11.34
סה"כ	2,090	100

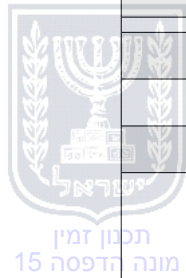
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.35	237.62	דרך מאושרת
88.65	1,855.19	מגורים א'
100	2,092.81	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין נספח הבינוי הינו מנחה אך מחייב לעניין קווי הבניה. כל תוספת למבנה הקיים, או במקרה של הריסה ובניה מחדש קווי הבניה יהיו בהתאם לתכנית ממ/5024. לא ינתנו הקלות נוספות לקווי בניה בעתיד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
4	6 (3)	3.6	3.6	1	2	9	1	(2)		24 (1)	200	492	100	מגורים א'
4	4	6	4	1	2	9	1	(2)		24 (1)	200	463	101	מגורים א'
(4)		4	4	1	2	9	2	(2)		48 (1)	400	898	102	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מחסן-6 מ"ר וסככת חניה -18 מ"ר לא כולל ממ"ד.
- (2) קונטור קומת קרקע עפ"י תכנית ממ/5110/1.
- (3) 2.30 עבור פרגולה בלבד.
- (4) 5 מ"ר - לרח' ים המלח, 4 מ' לרח' הנחל.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- (1) הגשת תצ"ר לאשור הועדה המקומית.
 (2) הריסת הסככה.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק".

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי