

הוראות התכנית

תכנית מס' 429-0718866

קריית חינוך ותרבות מערבית

מרכז

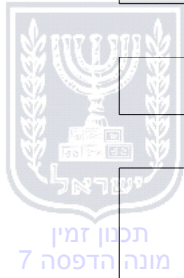
מחוז

מרחב תכנון מקומי גני תקוה

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

התכנית משנה את הבינוי הקבוע בתכנית ממ/5159 ביחס למגרש 6 (חלקה 165) המיועד להקמת בנייני ציבור, ולפיכך לתכנית זו מצורף נספח בינוי מנחה אשר מעדכן את הבינוי שהוצע בתכנית ממ/5159. בנוסף, מבוקש לשנות את הוראות הבינוי שנקבעו בסעיף 4.3.2 לתכנית ממ/5159 ביחס למיקום הבניינים הציבוריים וחצרות בית הספר.

כמו-כן, התכנית מוסיפה זכויות בגודל של 500 מ"ר שטח עיקרי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 429-0718866

שטח התכנית 1.2 11.545 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

גני תקוה

קואורדינאטה X

187598

קואורדינאטה Y

663390

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	דרך הים		

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6717	מוסדר	חלק	165	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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/ 5159	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 5159 ממשיכות לחול.	6596	4832	23/05/2013



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				בן ויינשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בן ויינשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			28/01/2019	אילן צבי	13: 15 29/01/2019		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה			27/01/2019	גדי אלטמן	14: 03 28/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/01/2019	לאוניד לייפמן	16: 20 24/01/2019		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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855		vaada@gantik.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855		vaada@gantik.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		מועצה מקומית		מועצה מקומית גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855		lishka@gantik.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בן ויינשטיין	14686368	ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855		benw@gantik.org.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גדי אלטמן	86362	נתן תומר הנדסה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499		nte@nte.co.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	823	לייפמן לאוניד מודד מוסמך	פתח תקווה	פרישמן דוד	1	03-9310021		
אדריכל	אדריכל	אילן צבי	36249	אילן צבי אדריכלים	חיפה	סמולנסקין	19	04-8344038		ilanzarch@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת שטחי הבנייה המותרים וקביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, ע"פ סעיף 62א' סעיף קטן 16, בשטח של 500 מ"ר עיקרי.
- ב. שינוי הוראות הבינוי ע"פ סעיף 62א' סעיף קטן 5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	11,545	100
סה"כ	11,545	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	11,540.23	100
סה"כ	11,540.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מוסדות חינוך, דת ותרבות ב. פיתוח סביבתי ג. מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבנה תשתית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה הקובע הוראות לגבי העמדת המבנים על המגרש.
ב	חניה תקן החנייה יחושב ע"פ התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ע"פ השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש.
ג	תשתיות 1. כל קווי וחיבורי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך ולכל צורך שהוא, יהיו תת קרקעיים בלבד. 2. חיבור חשמל לתאורה, וכבלי תאורה ברחובות ובשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל, יהיו תת קרקעיים. 3. כל קווי הטלפון, התקשורת והשידורים לסוגיהם, טלוויזיה וכבלים והבקרה, יהיו בהתקנה תת קרקעית. 4. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים ויסומנו בצורה ברורה בתכנית ההגשה להיתר בניה.
ד	ניקוז 1. כל עבודות הניקוז יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 2. תכנון השהיית המים בקרקע בתחום התכנית יהיה בשיתוף פעולה בין אדריכל הפרויקט אדריכל נוף ומהנדס הניקוז. 3. ההשהיה תבוצע במגרש, כאשר קוי הניקוז ישמשו לעודפי נגר בלבד. 4. בשטח המגרש יש לבצע פעולות להשהיית והחדרת מים לקרקע וזאת על מנת להקטין נגר עילי. 5. אגירה חלקית של מי הנגר תבצע בתחום המגרשים בכפוף לנקיטת הפעולות הבאות: א. תישמר תכסית פנויה בתחום המגרשים לצורך גינון וניקוז בשיעור של 20% לפחות. ב. מרזבי הבנינים ומי הנגר ממשטחים אטומים שבתחום המגרשים יופנו אל משטחים מחלחלים ו/או בורות סופגים לצורך החדרתם לקרקע. ג. כל שטחי הגינון, יתוכננו במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים על מנת לאפשר ניקוז וחלחול טבעי מקסימלי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסיית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
4	5	5	5	3	14	50	7179			(2) 1732	(1) 5447	11545	101	מבניים ומוסדות ציבור	מבניים ומוסדות ציבור

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) כאשר מתוכנן 4,947 מ"ר מאושרים ע"פ תכנית ממ/5159.

(2) ע"פ תכנית מאושרת ממ/5159.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

- א. קבלת חו"ד מהנדס כי בוצעו הבדיקות והדרישות לפי ת"י 413.
- ב. הגשת חו"ד אקוסטית למהנדס הועדה באופן הנותן מענה אקוסטי למטרדים אפשריים מחצרות ומגרשי בית הספר למגרשים השכנים.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%

6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנת מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון :
- הגבלות בניה בגין גובה - התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה על פי הוראות תמ"א 2/4 הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים - התכנית נופלת בתחום אזור סיכון ציפורים ב' על פי הוראות תמ"א 2/4
- תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- תנאי למתן היתר הקמה לתרנים, מנופים ועגורנים בשטח התכנית הינו אישור רשות התעופה.

6.4 חומרי חפירה ומילוי

- פסולת בניין ועודפי עפר יפונו לתחנת מעבר לפסולת בנין או לאתר פסולת מוסדר ומאושר.
- לא תותר השלכת עודפי עפר מחוץ לגבולות הגרש אלא לצרכי מילוי/פינוי באתרי בניה/תעשייה אחרים או פינוי לאתר פסולת מוסדר.
- ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר תידרש כתנאי להיתר בניה הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.

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