

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0382390

מק/5178- תוספת שטחים, שינוי תכנית ושינוי קוי בנין- עמק יזרעאל 10

מחוז

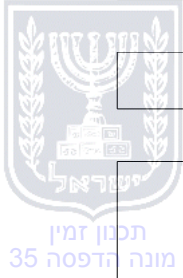
מרכז

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

1. התכנית באה להסדיר בניה בתא שטח 003, כדי להסדיר קווי בניה תיקניים לפי בניה קיימת עפ"י סעיף 4.א.62.
2. מטרת התכנית: שינוי קו בניה ותוספת שטחים עיקריים.
3. תוספת של 7% משטח המגרש לפי סעיף 62(א)16(א).
4. ככל שהמבנה בתא שטח 003 יהרס ויבנה מחדש קוי הבניה יהיו בהתאם לתב"ע תקפה מ/5024.
5. תוספת שטחים עיקריים וע"י כך הגדלת התכנית בתא שטח 003, מ-120 מ' ל-155 מ"ר עפ"י סעיף 62(א)9.
6. החניה בהתאם לתקן חניה תקף עפ"י תקנות התכנון והבניה ולפי התכניות בתוקף.
7. לעגן זכות מעבר ברוחב 0.83 מ' לטובת מגרש 003.
8. הגדלת תכנית בקומת קרקע עד 155 מ"ר לצורך הסדרת נגישות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/5178- תוספת שטחים, שינוי תכנית ושינוי קוי בנין-

עמק יזרעאל 10

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

455-0382390

מספר התכנית

2.028 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	גני תקוה
X קואורדינאטה	187975
Y קואורדינאטה	662625

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10א	סמ עמק יזרעאל	גני תקוה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	218	

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 5024. הוראות תכנית ממ/ 5024 תחולנה על תכנית זו.	3467		09/07/1987
ממ/ 990 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 990 / 2. הוראות תכנית ממ/ 990 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3076		19/07/1984
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/ 1462 מיום 17/2/1987 - כפיפות תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חמ/ 1462 הוראות תכנית חמ/ 1462 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				נחמה ארליך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נחמה ארליך		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/02/2020	נחמה ארליך	18: 02 08/02/2020	תשריט בינוי מתוכנן	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	08/02/2020	נחמה ארליך	18: 02 08/02/2020		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
	פרטי	שפרה רביע			גני תקוה	(1)	10 א	03-6350319	03-6359766	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמק יזרעאל 10 א.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שפרה רביע			גני תקוה	(1)	10 א	03-6350319	03-6359766	

(1) כתובת: עמק יזרעאל 10 א.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שפרה רביע			גני תקוה	(1)	10 א	03-6350319	03-6359766	

(1) כתובת: עמק יזרעאל 10 א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נחמה ארליך	9287	נחמה ארליך	קרית אונו	רופין	3	03-6350319	03-6359766	enarch@012.net.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	03-9310021	llmoded@zahav.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

שינוי קווי בניין ותוספת אחוזי בנייה בכל אחד מתאי השטח המוצעים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין בתאי שטח 002 ו 003 בהתאם לסעיף 62(א)(א)4
תוספת שטח עיקרי בגודל של 7% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62(א)(א)16
הגדלת התכסית המותרת בהתאם לסעיף 62(א)(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

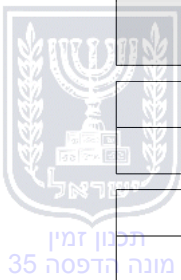
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4 - 1
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,028.09	מגורים א'
100	2,028.09	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,028.09	מגורים א'
100	2,028.09	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח מחסנים:</p> <p>א</p> <p>תותר בניית מחסן בשטח של 6 מ"ר שגובהו עד 2.20 מ' ברוטו, כחלק אינטגרלי של המבנה או כמבנה נפרד בקו בניין אחורי או צידי-0, בכפוף להסכמת שכנים גובלים.</p> <p>חומרי הבניה יהיו מאלמנטים קלים כדוגמת מתכת, אלומיניום, עץ ויתואמו עם מהנדס הוועדה. לא תותר כניסה למחסן מתוך המבנה הראשי</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>תותר בניית יח"ד אחת במבנה חד או דו קומתי.</p> <p>גודל יח"ד- עד 235 מ"ר שטח עיקרי בשני מפלסים, לא כולל ממ"ד.</p> <p>היטל המבנה לא יעלה על 120 מ"ר פרט ליח" 003 שההיטל הוא 155 מ"ר</p> <p>מפלס רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע הטבעיים סביב קומת הכניסה.</p> <p>- קו הבנין הקדמי המבוקש בתא שטח 003 הוא "0" אך ורק בקומת הקרקע בקומה א' קו בנין זה נסוג חזרה ל-5.0 מ'.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>ג</p> <p>תותר בניית מרתף למטרות שירות, בשטח שלא יחרוג מקונטור קומת הכניסה, אשר ישמש כחלק מיח"ד שמעליו ולא כיחידה נפרדת.</p> <p>חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הקיפה אותו</p> <p>גובה חלל המרתף נטו-2.20 מטר</p> <p>גובה חלונות המרתף לא יעלו על 60 ס"מ</p> <p>תותר פתיחת דלת יציאה מהמרתף לחצר ובלבד שהכניסה העיקרית למרתף הינה מתוך קומת הכניסה שמעליו</p> <p>לא תותר התקנת מטבח בתוך המרתף</p>	
<p>חניה</p> <p>ד</p> <p>תותר בניית סככת חניה בשטח של עד 18 מ"ר בקווי בניין של 1.5 מטר לחזית 0 מטר לצד שגובהה עד 2.60 מטר ברוטו</p> <p>חומרי הבניה יהיו מאלמנטים קלים או פרגולה מקורות בטון. עד 5 קורות לרוחב משטח החנייה בתאום עם מהנדס הוועדה.</p> <p>חניות גובלות תהיינה זהות בצורה ובחומרי הבנייה</p> <p>שער החניה יפתח כלפי פנים המגרש</p> <p>מיקום סככת החניה כפוף להסכמת שכנים גובלים</p> <p>תקן החניה יקבע ע"פ הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ה</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל/רכב על פי המסומן בתשריט</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	9	1	23.71	(2)	(1) 24	235.42	506	1	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	23.71	(2)	(1) 24	235.42	506	2	מגורים א'	מגורים א'	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	23.66	(2)	(1) 24	235.49	507	3	מגורים א'	מגורים א'	
(4)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	23.71	(2)	(1) 24	235.42	506	4	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ככל שהמבנה בתא שטח 003 ייהרס ויבנה מחדש קוי הבניה יהיו בהתאם לתב"ע תקפה ממ/5024.
הערה לגבי חישוב התכנית: חישוב התכנית אינו כולל את שטח הממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח ייעודי עבור כל יח"ד: מחסן-6 מ"ר, סככת חניה-18 מ"ר, לא כולל ממ"ד.
- (2) קונטור קומת הקרקע, בהתאם לתכנית ממ/5110.1.
- (3) לפי תכנית.
- (4) קומת הקרקע- קו בניין 0 מ' קומה א'- קו בניין 5 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

-התחברות המבנה המבוקש לביוב, ניקוז, תיעול אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
-הגשת תכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית הכוללת מתן פתרונות עבור חניה, אשפה, כביסה, ניקוז וגדרות.
-אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום אשר תוכן ע"י יוזם התכנית.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בתחום המגרש, תותר כניסה אחת בלבד לכלי רכב אל המגרש שתא השטח שלו 003.

6.4 קווי בנין

ככל שהמבנה בתא שטח 003 יהרס ויבנה מחדש קוי הבניה יהיו בהתאם לתב"ע תקפה ממ/5024

6.5 זכות מעבר לרכב

תותר זכות מעבר לרכב בתחום תא שטח 218/4 ברוחב של 0.83 מ' לטובת מגרש 003.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 5 שנים מיום אישור התכנית.