

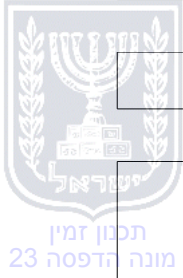
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 429-0814400

העמקים 7-11 גני תקווה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי גני תקווה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בחלקה 296 מותר לבנות 8 יח"ד ע"פ תכנית ממ/5007 תוקף 29.03.90.  
זכויות הבייה לכל יח"ד נובעים מגודל חלקה 296 שהינו 2,128 מ"ר רשום.  
התכנית הינה תכנית להוספת זכויות בנייה של 7% המותרים בסמכות ועדה מקומית וקביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

העמקים 7-11 גני תקווה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

429-0814400

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

2.128 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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	גני תקווה
קואורדינאטה X	188250
קואורדינאטה Y	663000

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב העמקים -11-7, שכונת הפסגה, גני תקווה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	296	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
296	ממ/ 5007

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



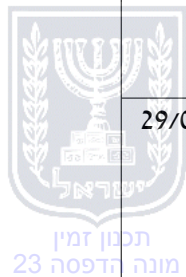
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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/ 5007	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 5007 ממשיכות לחול.	3755	2367	29/03/1990
ממ/ 5110 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 5110 / 1 ממשיכות לחול.	5546	3967	28/06/2006



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר בן טובים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר בן טובים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 11 13/07/2020	תמר בן טובים	12/07/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 23

**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	גיא זילברמן			גני תקווה	העמקים	11	054-4240944		guy.zilberman@refinitiv.com

**1.8.2 יזם**

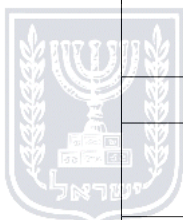
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא זילברמן			גני תקווה	העמקים	11	054-4240944		guy.zilberman@refinitiv.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		גיא זילברמן			גני תקווה	העמקים				
חוכר		אילונה ביגל-זילברמן			גני תקווה	העמקים				
חוכר		גיל הר ציון			גני תקווה	העמקים	13	03-6358219		
חוכר		יונה בקלצ'יק			גני תקווה	העמקים		03-5352143		
חוכר		עדה בוכוולד בקלצ'יק			גני תקווה	העמקים		03-5352143		
חוכר		שמעון קצמן			גני תקווה	העמקים		03-5347072		
חוכר		אורלי קצמן			גני תקווה	העמקים		03-5347072		



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 23



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 23

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אילן (מרדכי) ראובן			גני תקווה	העמקים		077-4418421		
חוכר		אלית מנדלסון ראובן			גני תקווה	העמקים		077-4418421		
חוכר		מתן וולקן			גני תקווה	העמקים				
חוכר		עזרא אילון			גני תקווה	העמקים		03-5347072		
חוכר		רינת אילון			גני תקווה	העמקים				
חוכר		ענבר ולך-שפיר			גני תקווה	העמקים				
חוכר		אסף שפיר			גני תקווה	העמקים		04-6222243		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמר בן טובים	3584208		שער אפרים	הגלבע	221	050-7845777		tamgal@012.net.il
	מודד	ראיד גילגולי	737		טירה	(1)				enraid61@gmail.com

(1) כתובת: טירה ת.ד. 2687.



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מגורים	המונח מתייחס לייעוד מגורים ב' התקף בתכנית ממ/5007 וכל תכנית בתחום גני תקווה שמתייחסת או שתתייחס בעתיד לייעוד מגורים ב' תחול גם על תכנית זו.

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

תוספת זכויות בנייה בסמכות ועדה מקומית 7% ושינוי בהוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. תוספת 7% שהם 147 מ"ר זכויות בנייה בסמכות ועדה מקומית.
2. שינוי לתכנית בינוי ב/ממ/2/5007 בעניין קווי בנייה מותרים ע"פ הקלות שמומשו במסגרת בקשות להיתרי בניה.
3. תוספת קומה וקביעת הוראות בניה .
4. התרת ניווד עד 6 מ"ר משטחי השירות מקומת קרקע לקומות עליונות.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	296
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	10
זיקת הנאה	מגורים	296
קו בנין עילי	מגורים	296

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	31.13	1.46
מגורים ב	2,096.87	98.54
סה"כ	2,128	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31.16	1.46
מגורים	2,098.87	98.54
סה"כ	2,130.03	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



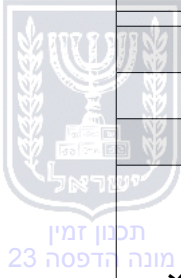
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. בקומת קרקע, תותר בנייה של שטחי השירות המותרים כחלק מהמבנה העיקרי עבור מחסן ביתי, מוסך (חניה) וחדר כביסה.</p> <p>2. מותר יהיה לפצל את שטחי השירות להקמת סככת חניה חיצונית, שלא כחלק מהמבנה העיקרי בגודל עד 15 מ"ר, ויתרת שטח השירות יבנה כחלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>3. יותר לנייד בסך 6 מ"ר מתוך שטחי השירות לקומות העליונות.</p> <p>4. תותר תוספת קומה שלישית. במבנים הצמודים לרחוב העמקים, הקומה תהיה בנסיגה של 2 מטר מקו הבניין בחזית לרחוב ובסה"כ המרחק מהרחוב יהיה 7 מטר.</p> <p>5. גג המבנה יהיה שטוח או גג רעפים עם הסתרה מתאימה לדוד שמש.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. בניית מרתף כפופה להוראות תקנות חוק התכנון והבניה :</p> <p>2. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.2 מטר.</p> <p>3. חלל בגובה העולה על 2.2 מטר יהיה במנין השטחים העיקריים המותרים .</p> <p>4. גובה החלונות לא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>5. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>6. גובה רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.2 מטר מעל פני הקרקע הטבעיים סביב קומת הכניסה.</p> <p>7. שטח קומת המרתף, לרבות קירות חיצוניים, לא יחרוג מקונטר קומת הכניסה.</p> <p>8. שטח קומת המרתף יתווסף לשטחי השירות המותרים.</p> <p>9. המרתף לא יהווה יחיד נפרדת וישמש כחלק מיחיד שמעליו.</p> <p>10. תותר פתיחת דלת יציאה מן המרתף לחצר ובלבד שהכניסה העיקרית למרתף הינה מתוך קומת הכניסה שמעליו.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>יותרו אלמנטי דרך כגון: מדרכות, שבילים, גינות שבילי אופניים וכדומה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(5)	(6)	(5)	(5)	1	3	8	(4) 30	1604.99	(3)		(2) 200	(1) 1405	2097	מגורים

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:

- במקרה של גג רעפים, יותר ניצול זכויות הבנייה בשטח חלל הגג משופע לקומת עלית גג בנוסף ל-2 קומות מעל הקרקע ובהתאם לכתוב בתקנות.
- $1404.99/8 =$  כך שלכל יח"ד יוקצו 175.62 מ"ר עיקרי ובנוסף יותרו שטחי שירות של : 12.5 מ"ר לממ"ד ע"פ הוראות פקע"ר+25 מ"ר שירות + מרתף בתכסית קומת קרקע.
- יותר קו בנין צידי אפס לסככת חניה חיצונית / לבית שכן בקיר משותף.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1258 מ"ר בהתאם לתכנית מאושרת מ/מ/5007.
- (2)  $200/8 =$  25 מ"ר לכל יח"ד בקומת הקרקע מתוכן יותר לנייד לקומות העליונות עד 6 מ"ר למטרות שירות, בנוסף יותר ממ"ד לכל יח"ד ע"פ הוראות פקע"ר. שטח הממ"ד יהיה בנוסף לזכויות הנייל..
- (3) בנוסף יותר לבנות מרתף בקונטור קומת הקרקע.
- (4) שטחי שירות וממ"ד יותרו בנוסף לתכסית המותרת..
- (5) ע"פ התשריט.
- (6) ע"פ התשריט (קו בנין קומת קרקע- 4 מ', קו בנין לקומה- א 3 מ)..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית:

1. הכנת עדכון לתכנית הבינוי המאשרת ב/ממ/2/5007 שתאושר ע"י הועדה המקומית כולל סימון קווי בנייה חדשים, הצגת חזיתות ומספר קומות, סימון מפלסים, סימון דרכי גישה, חניות, פרטי רחוב, תברואה ועוד ע"פ דרישות הועדה המקומית.

**6.2****ניהול מי נגר**

חלחול והחדרת מי הנגר העילי בתחום התכנית יבוצע לפי הוראות תמ"א 1.

בכל מגרשי התכנית יושאר לפחות 15% שטח פנוי ומחלחל. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

בשלב בקשה להיתר יש לסמן עצים בוגרים לשימור/להעתקה/לעקירה במידת הצורך ולקבל את האישורים המתאימים לכל פעולה.

**6.4****זיקת הנאה**

בשביל הגישה, תישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב/ הולכי רגל לכל בעלי העניין בקרקע.

זיקת הנאה זו תירשם בספרי המקרקעין עפ"י המסומן בתשריט, תותר סטיה הנובעת מסטיה בקנה מידה של מדידה.

**6.5****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.6****הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, 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