

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מפרטת ממ/5002/4 גני תקוה

צמד בתי מגורים בגני תקוה, רח' הגליל 86/88

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המקומית /
מס' 13.02.08 (ת"מ 126/08)
14.2.08
מתכנן/מחזר
תאריך

מרכז

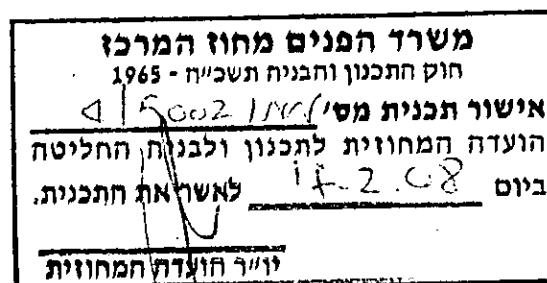
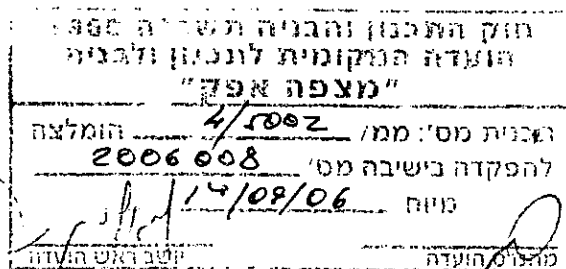
מחוז

מצפה אפק

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפרטת

סוג התכנית



מחוז מרכז

תכנית מס' ממ/5002/4 גני תקוה

שנוי לתכנית מפורטת ממ/5002/4 גני תקוה

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תוספת מרפסות לצמד בתי
מגורים, רח' הגליל גני תקוה

1.2 שטח התכנית

3770 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב
מס' מהדורה
מלוי תנאים למתן תוקף
מהדורה מס' 1 להגשה

1.4 סיווג התכנית

תאריך עדכון
סוג התכנית
18.6.08
תכנית מפורטתסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת- כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
אופי התכנית
ועדה מחוזיתתכנית שמכוחה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות לפי
סעיף 62 לחוק הבניה

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X
קואורדינטה Y
מצפה אפק
187000
662000

1.5.2 תאור מקום

באזור הכניסה
המערבית לגני תקוה
גני תקוה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רח' הגליל 48

מועצה מקומית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

התיחסות לתחום הרשות
ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
חלק מתחום הרשות
גני תקוה
גבעת סביון
הגליל
86/88

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

21.1.08

עמוד 2 מתוך 11

מספר גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק הגוש	878	

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6720	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות					
מספר תכנית מאושרת	סטטוס	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/5002/ גני תקוה	מאושרת ומפקדת	שנוי	תכנית ממ/5002/ 4 משנה רק את המפרט בתכנית הנידונה. כל יתר ההוראות בתכנית ממ/5002 ממשיכות לחול.	י.פ. 2888	30.1.1983
תמא/4/2	מאושרת	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25.5.1997

1.7 מסמכי התכנית

סוג מסמך	תחולה	קנ"מ	מס' עמודים	מס' גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תכנית	מחייב	-	11	-	18.6.08	אדר' אילן בר אילן	ועדה מחוזית	
תשריט תכנית	מחייב	1:250		1	18.6.08	אדר' אילן בר אילן	ועדה מחוזית	
ספח בנוי	מחייב	1:250	1	1	18.6.08	אדר' אילן בר אילן	ועדה מחוזית	
ספח רטי רפסות	מחייב	1:50	1	1	18.6.08	אדר' אילן בר אילן	ועדה מחוזית	
ספח יפוי ח	מחייב		1	1	18.6.08	אדר' אילן בר אילן	ועדה מחוזית	

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/ יזם בפועל/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית- יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת
בעלים שונים	ראה נספח יפוי כח	רח' הגליל 86/88 גני תקוה

1.8.2 מגיש התכנית- בעל עניין בקרקע

גוש	חלקות	שם פרטי	כתובת
6720	878	ראה נספח יפוי כח	הגליל 86/88 גני תקוה

1.8.3 עורך התכנית ומודד מוסמך

מקצוע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	בר אילן אילן	05762331	10838	רח' סוטין 27 תל אביב	03-5276291	0507-616863	03-5247168	barilan@012.net.il
מודד מוסמך	דני שטרן	030465047	475	רח' ברקת 51 רשל"צ	03-9622524	0505-250554	03-9622569	dashmed@01.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן החוק) או בתקנות שהתקנו מכוחו וזאת בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- תוספת זכויות בניה לבנית מרפסות בשטח 15 מ"ר כ"א עבור 72 דירות בבנינים מס' 86/88 רח' הגליל גני תקוה.
- שנויקו בניה בחזית דרומית בנין 86.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לדירות קימות בשטח 130 מ"ר כ"א מבקשת תוספת בניה למרפסות בשטח 15 מ"ר כ"א. המרפסות יבנו בחפיפה מלאה.
2. שנוי קו בניה מ-5 מ' ל-2 מ' בחזית הדרומית בנין 86.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית : 3770 מ"ר

מגורים (מספר יחידות דיור): 72

שטח בניה עיקרי: קיים: 9504 מ"ר, מוצע: 1080 מ"ר, סה"כ: 10584 מ"ר.

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	9504	252	מגורים ד'	10584	280

3. טבלת יעודי קרקע תאי שטח בתכנית מצב מאושר

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

4. יעודי קרקע ושימושים

יעודי קרקע במצב מוצע: מגורים ד'

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה						מספר קומות	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)
מגורים ג'	1	3770	עיקרי	שרות	הקובעת	לכניסה	מתחת	סה"כ שטחי בניה	341	31.7	72	19	9	1	5	5
מגורים ג'	1	3770	עיקרי	שרות	הקובעת	לכניסה	מתחת	סה"כ שטחי בניה	12866	1812	1550	9504	1550	1812	5	5

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה						מספר קומות	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)
מגורים ד'	1	3770	עיקרי	שרות	הקובעת	לכניסה	מתחת	סה"כ שטחי בניה	13946	1812	1550	10584	10584	1550	5	5
מגורים ד'	1	3770	עיקרי	שרות	הקובעת	לכניסה	מתחת	סה"כ שטחי בניה	13946	1812	1550	10584	10584	1550	5	5

*הערות: קו בנין קדמי לבנין 86 יהיה 2 מ'.
 *הערות: קו בנין קדמי לבנין 86 יהיה 2 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- במגרש 878 תהא מותרת בנית מרפסות עם קווי הבניה המותרים וסה"כ השטח הבנוי לא עולה על המותר.
- הוצאת היתר בניה באזור מגורים ג' מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בנוי שתכלול העמדת המבנים.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 כתב שפוי

היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק" על כל תביעת פיצויים שתוגש לה על פי פרק ט' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965. היזם חתם על כתב שפוי בנוסח שנמסר על ידי הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנית המרפסות	

7.2 מימוש התכנית

המועד המשוער לביצוע התכנית: 2 שנים מיום אישור.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית	ועד הבית הגליל 86 ועד הבית הגליל 88 01449.5066 ועד בית הגליל 88 533 777 77	מועצה מקומית גני תקוה		14.1.07
בעלי ענין בקרקע	ועד הבית הגליל 86 ועד הבית הגליל 88	מועצה מקומית גני תקוה		14.1.07
עורך התכנית	אדר' בר אילן אילן 05762331 רשיון 10838	רח' סוטין 27 תל אביב	אילן אילן אדריכלות רח' סוטין 27, ת"א אילן אילן	11.1.2007

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה	ולחו"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

13. טופס נלווה למילוי על ידי מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית: תכנית מפרטת ממ/5002/3 גני תקוה
2. מגיש התכנית: אדריכל
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע: חתימת הדיירים/ נסח טאבו
4. נספח טבלת זכויות מאושרות: יש
5. טבלת איזון/ לוח הקצאות: יש
6. התכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003: לא
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן: לא
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים: לא
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתכנית הנוגעת לטיסה: לא
10. האם התכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:
 - א. שמירת מקומות קדושים: לא
 - ב. בתי קברות: לא
 - ג. שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית: לא
 - ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק: לא
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים: לא

14. תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה בר אילן אילן, מס' תעודת זהות 05762331
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' ממ/5002/3 ששמה צמד בתי מגורים (להלן- "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 10838.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע מודד כמפורט להלן:

הנושאים בתכנית שנערכו על ידי המודד

תחום מומחיותו

שם היועץ

והכשרתו

מדידת המגרש

מודד מוסמך

א. דני שטרן

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.

6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוט.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המודד

~~דניאל שטרן, מודד~~
ברקת 51, ראשל"צ 75436
טל. 9622524 פקס. 9622569
נייד 0505-250554

חתימת עורך התכנית

~~בכ~~
גר-אילן אילן אדריכלות
רח' סוטין 27, ו"א