

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0159368

רחוב המתנחלים 12 גני יהודה ממ/ מק/ 565

משרד המונים
מחוז תל אביב
30-07-2015
תיק מס'

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



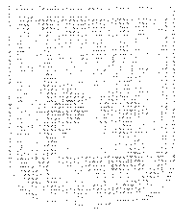
הועדה המקומית
"מצפה אפק"

29-03-2015

נתקבל

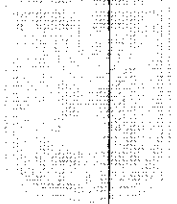
חתימת המקבל

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב
מס' תכנית: 455-0159368
תאריך: 28.10.14
מס' תכנית: 2019010



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חלוקת חלקה 207 מגרש 451 בגוש 6498, בשטח כולל של 2378.0 מ"ר, לשני מגרשי בניה בני 1189.0 מ"ר כל אחד, בהסכמת בעלים וללא תוספת זכויות בניה. התכנית מבקשת הקטנת מיגרש מינימלי מ-1250 מ"ר ל-1189.0 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית רחוב המתנחלים 12 גני יהודה ממ/מק/ 565

מספר התכנית 455-0159368

1.2 שטח התכנית 2,378 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי : מצפה אפק
 קואורדינאטה X 188100
 קואורדינאטה Y 661150

1.5.2 תיאור מקום : מיגרש נמצא בגני תקווה, רחוב המתנחלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גני יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6498	מוסדר	חלק	207	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/ 562	451

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/1999		4827		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 3 / 22 ✓
05/07/1981	2149	2725		כפיפות	שד/ 1000 ✓
07/03/1957		526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 562 ממשיכות לחול.	שינוי	גמ/ 562 ✓
15/07/1999	4732	4784		כפיפות	שד/ 1000 ב ✓



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ענת פוטש				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ענת פוטש			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	30/06/2014	ענת פוטש		30/06/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:250		10/03/2015	ענת פוטש		10/03/2015	גליון: 1	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	נורמה רקח			סביון	המתנחלים גני יהודה) (1	12	03-6245077	03-6245077	debbie@rac cahlaw.com

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורמה רקח			סביון	המתנחלים גני יהודה) (1	12	03-6245077	03-6245077	debbie@raccahlaw.c om

(1)

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מינהל מקרקעי ישראל		מ.מ.י.	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר	נורמה רקח			סביון	המתנחלים גני יהודה (1)	12	03-6245077	03-6245077	debbie@raccahlaw.c om

(1)

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	ענת פוטש	20116		תל אביב- יפו	שור (1)	7	03-5463527	03-6041312	apotash@012. net.il
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה) (1	34	03-5374395		adror2000@b ezeqint.net

(1)

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

חלוקה לשני מגרשים בהסכמת בעלים וללא תוספת זכויות בנייה.
הריסת מבנים קיימים
הקטנת מגרש מינימלי ליחיד אחד מ-1250 מ"ר ל-1189 מ"ר
קביעת קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הריסת מבנים קיימים
חלוקה לשני מגרשים בהסכמת בעלים. תא שטח 2071 בן 1189.0 מ"ר ותא שטח 2072 בן 1189.0 מ"ר.
הקטנת מגרש מינימלי ליחיד אחד מ-1250 מ"ר ל-1189 מ"ר
קביעת קווי בניין למבנים ולבריכות שחיה, לשני המגרשים.
קו בניין בצד ימיני : 3 מטר למגרש 2071 ו-4 מטר למגרש 2072 , קו בניין בצד שמאל : 4 מטר למגרש 2071 ו-2072, קו בניין קידמי : 5 מטר, וקו בניין אחורי : 5 מטר לשני המגרשים.
קווי בניין לבריכת שחיה- למגרש 2071 : קו בניין אחורי- 3 מטר; למגרש 2072 : קו בניין קידמי ואחורי- 3 מטר. קווי בניין צידיים לבריכות שחיה : 4 מטר.
בהסכמת בעלי המגרשים ניתן יהיה לבנות את המבנים צמודים.
קביעת גובה מרתף ל-3.0 מטר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2,378			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	502.68		502.68	
הערות: שטח עיקרי כולל 6% הקלה. שטח שרות: 2X89.5=179. שטח מרתף בקונטור קומת קרקע.					

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2072, 2071
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	2072, 2071

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומשק עזר	2,378	100
סה"כ	2,378	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,372.12	100
סה"כ	2,372.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בתי מגורים, מבני שרות, כגון סככות לבריכה וחניה, מחסן, ובריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי תכניות מאושרות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מי"ר)		גודל מגרש (מי"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
5	5 (2)	4	3	1 (1)	2	340.84	שרות	1189	2071	מגורים א'
5 (2)	5	4	4	1 (3)	2	340.84	עיקרי	1189	2072	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

הערה ברמת הטבלה:

מרתפים בקונטור קומת קרקע. גובה מרתפים - 3.0 מטר. המרתף ישמש לשטחי שרות בלבד.

קווי בניין לבריכת שחיה - למגרש 2071: קו בניין אחורי - 3 מטר; למגרש 2072: קו בניין קידמי ואחורי - 3 מטר. קווי בניין צידיים לבריכות שחיה: 4 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מרתף בקונטור קומת קרקע. המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד..
 - (2) בהסכמת בעלי המגרשים ניתן יהיה לבנות את המבנים צמודים..
 - (3) מרתף בקונטור קומת קרקע.
- המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד.

6. הוראות נוספות	
6.1	בינוי ו/או פיתוח
	ההוראות לבריכת השחיה ייקבעו בתאום עם תכנית שד/ 1000 / ב
6.2	קווי בנין
	קו בניין בצד ימיני : 3 מטר למגרש 2071, ו-4 מטר למגרש 2072, קו בניין בצד שמאל : 4 מטר למגרש 2071 ו-4 מטר למגרש 2072, קו בניין קידמי : 5 מטר, וקו בניין אחורי : 5 מטר, לשני המגרשים. קווי בניין לבריכת שחיה- למגרש 2071: קו בניין אחורי- 3 מטר; למגרש 2072: קו בניין קידמי ואחורי- 3 מטר. קו בניין צידיים לבריכות שחיה: 4 מטר. בהסכמת בעלי המגרשים ניתן יהיה לבנות את המבנים צמודים.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	1. אישור תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) 2. אישור תכנית בינוי ופיתוח 3. הריסת מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט 4. הריסת גדרות החורגים לשטח ציבורי בחלקה 208
6.4	מרתפים
	מרתפים בקונטור קומת קרקע לשימוש שרות. קביעת גובה מרתפים ל-3.0 מטר.
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק תכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנים	הוצאת היתר בניה

7.2 מימוש התכנית	
תוך 8 שנים	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נורמה רקח	סוג:	תאריך: 19-3-15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: נורמה רקח	סוג:	תאריך: 19-3-15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ.י. 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נורמה רקח	סוג: חוכר	תאריך: 19-3-15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: ענת פוטש	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: