

4022858

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז
22-02-2015
נתקבל
תיק מס' 455-0180950

הוראות התכנית

מק/3/5094-תוספת יחידות דיור לבית אבות בגני תקוה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

אישור תוכנית מס' מס/מק-3/5094
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה
 מס' 2014012 מיום 31.12.14
 התוכנית טעונה אישור שר הפנים
 עפ"י סעיף 109 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - מצפה אפק
 יו"ר הוועדה המחייבת לתכנון ולבניה - מחוז מרכז

משרד הפנים מחוז מרכז
11-03-2015
נתקבל
תיק מס'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לנצל זכויות בניה עודפות במגרש ע"י הגדלת מסי יחידות הדיור מ-325 ל-354 (הוספת 29 יחידות דיור) והאפשרות לנייד זכויות (שטחים עיקריים ושטחי שרות) מתחת למפלס קומת הכניסה אל מעל מפלס הכניסה. התכנית מציעה שינוי בקו בנין למרפסות והגדלת תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	מק/3-5094-תוספת יחידות דיור לבית אבות בגני תקווה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	455-0180950	מספר התכנית	
	9.117 דונם	שטח התכנית	1.2 שטח התכנית
	מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
	תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית	לפי סעיף בחוק	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	מק/3-5094-תוספת יחידות דיור לבית אבות בגני תקווה	היתרים או הרשאות	לפי סעיף בחוק
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	188500
קואורדינאטה Y	663450

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הנגב פינת רחוב דרך היס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גני תקוה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	הנגב	גני תקוה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6717	מוסדר	חלק		9-11

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
ממ/מק/ 5094 / 1	1
ממ/ 5094	1
ממ/ 5094 / 2	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/ 2 /4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 2 /4 ✓
03/09/2009	5579	5994	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית ממ/ 2 /5094 ימשיכו לחול.	שינוי	ממ/ 2 /5094 ✓
19/12/2007	961	5750	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית ממ/ מק/ 1 /5094 ימשיכו לחול.	שינוי	ממ/ מק/ 1 /5094 ✓
06/04/2003	2023	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית ממ/ 5094 ימשיכו לחול.	שינוי	ממ/ 5094 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דב קורן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דב קורן			תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים	רקע		1	12/11/2013	דב קורן		14/11/2013	נספח הליכים סטטוטוריים	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/10/2013	דב שמחה קורן		07/10/2013	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/10/2013	דב קורן		18/09/2014	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/10/2013	דב שמחה קורן		18/09/2014	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

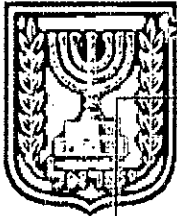
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			מגדלי הים התיכון גני תקוה בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	8	073-2266444	073-2266440	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	8	073-2266444	073-2266440	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דב קורן	34132	דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090940	03-6953703	gk_arch@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	ד.בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב-	יצחק שדה	34	03-5374394	03-5374396	adror2000@b ezcoint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 9

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 מסי יחידות הדיור מ- 325 ל-354 (תוספת 29 יח"ד).
שינוי קו בנין דרומי למרפסות מ-5.00 מטר ל-3.80 מטר.
שינוי קו בנין מזרחי למרפסות מ-5 מטר ל-2.90 מטר.
העברת זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת 2400 מ"ר שטח עיקרי.
העברת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת 1500 מ"ר שטח שרות.
הגדלת תכסית מ- 40% ל-55%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.2 עיקרי הוראות התכנית

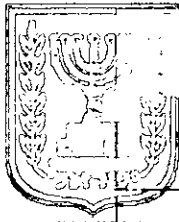
הגדלת מסי יחידות הדיור, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62.א.(א)(8).
שינוי בקו בנין למרפסות לפי סעיף 62.א.(א)(4).
העברת שטחים מתחת הקרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62.א.(א)(9).
העברת שטחים מעל הקרקע אל מתחת הקרקע לפי סעיף 62.א.(א)(9).
הגדלת תכסית לפי סעיף 62.א.(א)(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 9.117



מנהל תכנון
מנהל תכנון

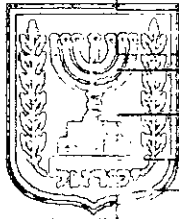
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	354		+29	325	יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	28,700			28,700	מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)

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



מנהל תכנון
מנהל תכנון

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דיור מיוחד	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	9,117	100
סה"כ	9,117	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	9,163.61	100
סה"כ	9,163.61	100



מנהל תכנון
מנהל תכנון

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים לפי תכנית ממ/ 2 /5094
4.1.2	הוראות הוראות בינוי לפי תכנית ממ/ 2 /5094
א	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
0		5	5	4	(2)	47.8 (1)	354	55	51000	11600	3500	10700	25200	9117	101	דיור מיוחד

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:

1. קו בנין למרפסות: בחזית דרומית 3.80 מטר. בחזית מזרחית 2.90 מטר.
2. תותר הקמת קומת מרתף נוספת בתוספת שטחי שרות של עד 3,400 מ"ר לצורך חניה בלבד.
3. זכויות הבניה עבור המסחר לא יעלו על 1,000 מ"ר מתוך סך כל השטחים העיקריים.
4. ניתן להעביר שטחים עיקריים בהיקף של עד 1,000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת, ולהיפך.
5. ניתן להעביר שטחי שרות בהיקף של עד 1,000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת, ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה ממפלס 0.00 עד תקרה של קומת מגורים אחרונה.
- (2) ק.כניסה +12+גג ק.טכני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתר בניה לבית אבות כולל הקומה המסחרית יינתן רק על פי תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תפרט את העמדת גושי המבנים, מפלסי קומת הקרקע והתייחסותם אל מפלס הרחוב, סוגי הריצוף, גדרות, רהוט גן ומתקנים שונים, פנסים ושילוט, סוגי נטיעות ומערכות השקיה, פרטי עיצוב עקרוניים לפתחים, גגות, מיקום מתקני אשפה, מסתורים למיניהם וכו'. הכל בתאום ואישור מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.

ב. שטחי הבניה לשימושים הנלווים בכל שלב בניה, ימוקמו עם גישה נוחה לשימוש הדיירים ובנייתם תהיה תנאי למתן ההיתר.

ג. פיתוח קטע הדרך שבגבולה הצפוני של תכנית במלא רחבה ופיתוח השצ"פ בגבולה הדרומי.

ד. התאמת המבנה לדרישות משרד הבריאות לבית אבות.

ה. הכנת נספח בו יפורטו שלבי הביצוע שיאושרו ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

ו. קבלת חו"ד לשכת הבריאות נפת פ"ת, להיתר הבניה למבנה, ההערות יוטמעו בהיתרי הבניה.

ז. הגשת תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום לאישור יו"ר הועדה.

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

הצגת חוזי התקשרות הן עם חברת הפעלת הבניינים כבית אבות והן חברת החזקה למבנה והפעלתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.3 ביוב וניקוז

פתרון הביוב והניקוז לאחר שיאושר ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה.

6.4 זיקת הנאה

בתחום המגרש, בסמוך לגבולו הדרום מערבי, תרשם זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע, בשטח המסומן בתשריט התכנית.

6.5 סטיה ניכרת

הגדלת מסי יח"ד תהווה סטיה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19 (2) לתקנות התכנון והבניה - סטיה נכרת מתכנית (התשס"ב-2002).

6.6 היטל השבחה

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

6.7 ניהול מי נגר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניקוז וטיפול במי נגר עילי:

התכנית חלה באזור רגישות א' על פי תמא/34/ב/4. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית כ-10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9





תכנון זמין
מונה הדפסה 9

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 9 וגרסת תשריט מס' 7.


של תכנית מס' 455-0180950 אשר שמה הוא מק/3/5094 - תוספת יחידות דיור לבית אבות
בגני תקוה

תאריך: 10.3.12	סוג:	שם:	מגיש התוכנית
חתימה: 	שם ומספר תאגיד: מגדלי הים התיכון גני תקוה בע"מ מס' תאגיד: 514833888		
תאריך:	סוג:	שם:	יזם
חתימה:	שם ומספר תאגיד:		
תאריך: 10.3.12	סוג:	שם:	בעל עניין בקרע
חתימה: 	שם ומספר תאגיד: משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מס' תאגיד: 520031899		

¹ תגשת מסמך זה מבטלת את חדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין תנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם לחפקדה ואו לתוקף.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם ומספר תאגיד: מגדלי הים התיכון גני תקוה בע"מ 514833888	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ 520031899	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		סוג: עורך ראשי	תאריך: 28/11/2015	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		חתמת ד"ר אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448 טל: 6090949-03 פקס: 6953703-03		



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



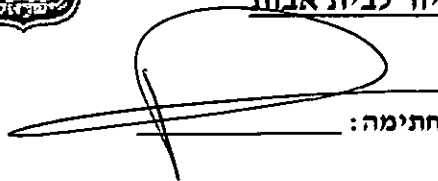
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

נספח הליכים סטטוטוריים



תוכנית מספר: 455-0180950 שם התוכנית: תוספת יחידות דיור לבית אבות

בגני תקוה



עורך התוכנית: אדריכל דב קורן תאריך: 28/11/2015 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים



יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		



אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר



תוכנית מספר: 455-0180950 שם התוכנית: תוספת יחידות דיור לבית אבות בגני תקוה

עורך התוכנית: דב קורן אדריכלים בע"מ תאריך: 28/1/2015 חתימה:



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							צד ימני	צד שמאלי		אחורי		
																	עיקרי	שרות
דיור מיוחד	1	9,117	22,800	12,200	5,900	10,100	51,000	560	40%	325	---	47.80 (1)	ק.כניסה+12 גג.ק.טכני	4	0	5	5	5

הערות לטבלה:

- (1) גובה ממפלס 0.00 עד תקרה של קומת מגורים אחרונה.
- (2) תותר הקמת קומת מרתף נוספת בתוספת שטחי שרות של עד 3,400 מ"ר לצורך חניה בלבד.
- (3) זכויות הבניה עבור המסחר לא יעלו על 1000 מ"ר מתוך סך כל השטחים העיקריים.

