

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0377085

מק 5175 העמקים 60 גני תקווה

מרכז

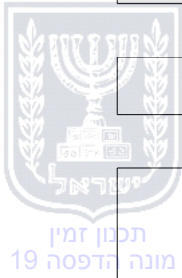
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

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

שינוי קו בניה לבניה קיימת, חלוקה לצרכי רישום לצורך שיפור בינוי.
תוספת שטחים של 6% בהקלה וזיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מק 5175 העמקים 60 גני תקווה

מספר התכנית 455-0377085

1.2 שטח התכנית 2.015 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	187922
קואורדינאטה Y	662846

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גני תקווה - חלק מתחום הרשות: גני תקווה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גני תקווה	העמקים	60	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	211	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 5024	שינוי	על פי נוהל מבא"ת	3467		09/07/1987
ממ/ 1 /990	כפיפות	תכנית זו משנה רק את במפורט בתכנית זו.	2702		09/04/1981
ממ/ 2 /990	כפיפות	תכנית זו משנה רק את במפורט בתכנית זו.	3076		19/07/1984
ממ/ 5083	שינוי	תכנית זו משנה רק את במפורט בתכנית זו.	4615	2204	03/02/1998
ממ/ 1 /5110	כפיפות	תכנית זו משנה רק את במפורט בתכנית זו.	5546	3967	28/06/2006
ממ/ 990	כפיפות	תכנית זו משנה רק את במפורט בתכנית זו.	2607		24/02/1980



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				אודי גלעדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אודי גלעדי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	26/05/2016	אודי גלעדי	11/06/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 250		18/02/2016	אודי גלעדי	29/11/2016		לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	30/10/2016	יעקב מרגלית	30/11/2016		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		09/12/2015	אודי גלעדי	20/12/2016		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	קולט אמסלם שוב			גני תקווה	העמקים	60	054-4615175		amatist.ltd@gmail.com
	פרטי	יאיר בר			גני תקווה	העמקים	60	054-6288901		bar.iair@2gmail.com
	פרטי	יצחק גולד			גני תקווה	העמקים	33	054-4615175		amatist.ltd@gmail.com
	פרטי	שלומית גולד			גני תקווה	העמקים	60	054-6656980		amatist.ltd@gmail.com
	פרטי	דינה טאלב			גני תקווה	העמקים	60	054-4615175		amatist.ltd@gmail.com
	פרטי	נרית ירום			גני תקווה	העמקים	60	054-6288901		bar.iair@2gmail.com
	פרטי	אורנה כהן			גני תקווה	העמקים	60	054-6656980		amatist.ltd@gmail.com
	פרטי	מקס לביא			גני תקווה	העמקים	60	054-6656980		amatist.ltd@gmail.com
	פרטי	אלון שאג			גני תקווה	העמקים	60	052-6295279		alon@nextep.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שרית שאג			גני תקווה	העמקים	60	052-6295279		alon@nextep.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קולט אמסלם שוב			גני תקווה	העמקים	60	054-4615175		amatist.ltd@gmail.com
פרטי	יאיר בר			גני תקווה	העמקים	60	054-6288901		bar.iair@2gmail.com
פרטי	יצחק גולד			גני תקווה	העמקים	33	054-4615175		amatist.ltd@gmail.com
פרטי	שלומית גולד			גני תקווה	העמקים	60	054-6656980		amatist.ltd@gmail.com
פרטי	דינה טאלב			גני תקווה	העמקים	60	054-4615175		amatist.ltd@gmail.com
פרטי	נירית ירום			גני תקווה	העמקים	60	054-6288901		bar.iair@2gmail.com
פרטי	אורנה כהן			גני תקווה	העמקים	60	054-6656980		amatist.ltd@gmail.com
פרטי	מקס לביא			גני תקווה	העמקים	60	054-6656980		amatist.ltd@gmail.com
פרטי	אלון שאג			גני תקווה	העמקים	60	052-6295279		alon@nextep.co.il
פרטי	שרית שאג			גני תקווה	העמקים	60	052-6295279		alon@nextep.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	קולט אמסלם שוב			גני תקווה	העמקים	60	054-4615175		amatist.ltd@gmail.c om
בעלים	יאיר בר			גני תקווה	העמקים	60	054-6288901		bar.iair@2gmail.co m
בעלים	יצחק גולד			גני תקווה	העמקים	33	054-4615175		amatist.ltd@gmail.c om
בעלים	שלומית גולד			גני תקווה	העמקים	60	054-6656980		amatist.ltd@gmail.c om
בעלים	דינה טאלב			גני תקווה	העמקים	60	054-4615175		amatist.ltd@gmail.c om
בעלים	נירית ירום			גני תקווה	העמקים	60	054-6288901		bar.iair@2gmail.co m
בעלים	אורנה כהן			גני תקווה	העמקים	60	054-6656980		amatist.ltd@gmail.c om
בעלים	מקס לביא			גני תקווה	העמקים	60	054-6656980		amatist.ltd@gmail.c om
בעלים	אלון שאג			גני תקווה	העמקים	60	052-6295279		alon@nextep.co.il
בעלים	שרית שאג			גני תקווה	העמקים	60	052-6295279		alon@nextep.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: גולד. כהן. מקס 0546656980 תרשמי את המייל של דינה

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	אודי גלעדי	28534		תל אביב-יפו	יהושע בן נון (1)	33	03-6025481	03-6025480	ugiladi@gma il.com
	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802		גני תקווה	רבאון שלמה	6	03-5340061		dragma@net visiom.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	(2)			09-7930853	vvv015@015. net.il

(1) כתובת : דירה 1.

(2) כתובת : ת.ד. 3056.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 לבניה קיימת לפי סעיף 62 א (א) 4.
חלוקה בהסכמה לצרכי רישום לפי סעיף 62 א (א) 1.
תוספת 6% שטח עיקרי בהקלה לפי סעיף 62 א (א) 9.
תוספת זיקת הנאה לפי סעיף 62 א (א) 19.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4.
קו בניין צדדי ימני בתא שטח 101 מ- 4.00 מ' ל - 3.00 מ'.
קו בנין צדדי ימני בתא שטח 102 מ- 4.00 מ' ל 2.80 מ'.
קו בנין קדמי בתא שטח 102 מ - 5 מ' ל 4 מ'.
קו בנין צדדי ימני בתא שטח 103 מ 4 מ' ל 3.00 מ'.
תוספת 6% שטח עיקרי בהקלה לפי סעיף 62 א (א) 9.
זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' לתא שטח 102 וזיקת מעבר ברוחב 1.5 מ' לתא שטח 101 לפי סעיף 62 א (א) 19.
חלוקה בהסכמה לפי סעיף 62 א (א) 1.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.015

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

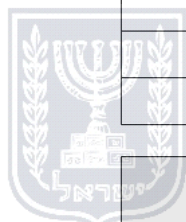
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	800	+120	920		

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'	103 - 101

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	103 - 101
להריסה	מגורים א'	103 - 101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,015	100
סה"כ	2,015	100

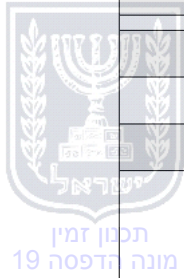
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,016.62	100
סה"כ	2,016.62	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	על פי תכניות מאושרות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח על פי תכניות מאושרות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
5	6	2.7	3	1	2	9	1	(3) 25	(2) 120		(1) 24	230	503	101	מגורים א'
4	6	2.8	3	1	2	9	1	(3) 25	(2) 120		(1) 24	230	505	102	מגורים א'
5	6	3	(4) 3	1	2	9	2	(3) 25	(2) 240		(1) 48	460	1008	103	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:

לא ניתן לקבל הקלה נוספת לקו בנין שקיבל הקלה בהיתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל ממ"ד.

(2) מרתף בקונטור הבית..

(3) בהתאם לתכנית ממ/5024 עד 120 מ"ר.

(4) למבנה קיים, בהיתר קו בנין 0.

ככל שייחרס המבנה ויבנה מבנה חדש, יהיה קו בנין צידי ימני 3 מ'..

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

קווי בנין-
תא שטח 103 -
במידה והבית הקיים בהיתר ייהרס וייבנה בית חדש, יחולו עליו קווי בנין כאמור בתשריט התכנית.
חלונות קיימים במבנה הקיים הפונים לתאי שטח 101 ו- 102 ללא שינוי.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

עצים בוגרים, יש לשמר ע"פ תיקון 89 לחוק ובהתייעצות עם פקיד היערות.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. עפ"י תכנית מאושרת ממ/5024
הגשת תכנית חלוקה לצרכי רישום.
אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס הועדה בהסכמת מהנדס המועצה.
הריסת מבנים או/ו חלקי מבנים החורגים מגבול החלקות.

6.5**הוצאות הכנת תוכנית**

הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה, ביצועה ורישומה, יהיו על חשבון המגישים והבעלים עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

6.6**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

תוך 5 שנים