

הוראות התכנית

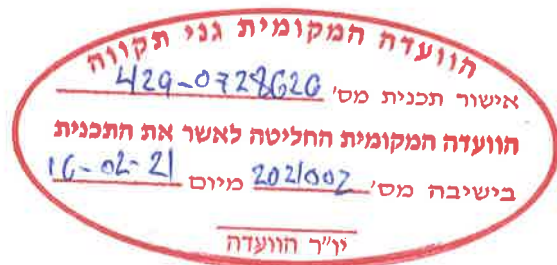
תכנית מס' 429-0728626

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מרחביה פינת קדושי השואה, גני תקוה.



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גני תקוה
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים



עמך חמו
מהנדס הוועדה

ליזי דלריצ'ה
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה גני-תקוה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר חלוקה של החלקה ל 3 תאי שטח: הפקעה לדרך ושני תאי שטח למגורים ללא הסכמת בעלים.

התכנית מאפשרת שביל גישה לחלקה האחורית בזיקת הנאה לפי 62א (א) (19).
וכן משנה קו בנין מזרחי מ- 6.00 מ' ל 2.70 מ'.



תכנון זמין
מונה תדפסה 16



תכנון זמין
מונה תדפסה 16



תכנון זמין
מונה תדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מרחביה פינת קדושי השואה,
גני תקוה.

429-0728626

1.001 דונם

תכנית מפורטת

כן

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

לא

לענין תכנון תלת מימדי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גני תקוה
קואורדינטה X	188780
קואורדינטה Y	662818

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשימת מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גני תקוה - חלק מתחום הרשות: גני תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבזן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גני תקוה	מרחביה	1	
גני תקוה	קדושי השואה	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	949	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985
ממ/ 10006	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10006. הוראות תכנית ממ/ 10006 תחולנה על תכנית זו.	3487		23/09/1987
ממ/ 5024	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 5024 ממשיכות לחול.	3467		09/07/1987
ממ/ 990 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 990 / 1. הוראות תכנית ממ/ 990 / 1 תחולנה על תכנית זו.	2702		09/04/1981
ממ/ 990 / 1 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 990 / 1 א ממשיכות לחול.	2797		25/03/1982
ממ/ 990 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 990 / 2 ממשיכות לחול.	3076		19/07/1984
ממ/ 5083	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 5083. הוראות תכנית ממ/ 5083 תחולנה על תכנית זו.	4615	2204	03/02/1998
ממ/ 5110 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 5110 / 1. הוראות תכנית ממ/ 5110 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5546	3967	28/06/2006
ממ/ 990	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 990. הוראות תכנית ממ/ 990 תחולנה על תכנית זו.	2607		24/02/1980



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			אודי גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	11:10 16/02/2019	אודי גלעדי	15/02/2019	1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17:25 24/01/2020	סיגלית בת שלמה	17/03/2019	16		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		11:24 06/04/2020	אודי גלעדי	15/02/2019		1:250	רקע	טבלאות איזון והקצאה מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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	שרי ישראל		גני תקוה	ישוב	הפסגה	12	050-3333685		isra05@bezeqint.net eqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרי ישראל			גני תקוה	הפסגה	12	050-3333685		isra05@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אפוטרופוס טלבי ארבל	רפאל טלב			גני תקוה	מרחביה	1			arbeltal@gmail.com
חוכר	אפוטרופוס טלבי ארבל	מזל עולי			גני תקוה	מרחביה	1			arbeltal@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי גלעדי	28534		תל אביב- יפו	יהושע בן נון	47			ugiladi@gma il.com
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088		sigalit_b.s@0 13.net

תכנית מס': 429-0728626 - שם התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מרחביה פינת קדושי השואה, גני תקווה.

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
echudmod@00 13net.net		03-6293213	1	מזא"ה	תל אביב-יפו		276	שאול חפץ	מודד	



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קביעת קו בנין מזרחי
חלוקה ללא הסכמה.
קביעת שביל גישה לכלי רכב בזיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תא שטח 1 שינוי קו בנין מזרחי מ - 6 מ' ל 2.70 מ' לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
חלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 1.
סימון זיקת הנאה עבור מעבר כלי רכב לפי 62א (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	103	10.29
מגורים א'	898	89.71
סה"כ	1,001	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	102.89	10.28
מגורים א'	897.84	89.72
סה"כ	1,000.73	100



תכנון ומיתון
מזכ"ר הדפסה 16



תכנון ומיתון
מזכ"ר הדפסה 16



תכנון ומיתון
מזכ"ר הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניות, מרתפים, שטח למעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניה ותשתיות עירוניות.	
הוראות	4.1.2
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר בניית 1 יח"ד בכל תא שטח כמבנה דו משפחתי אחד על שני תאי השטח עם קיר משותף ביניהם.</p> <p>גודל יח"ד - עד 200 מ"ר שטח עיקרי בשני מפלסים, לא כולל ממ"ד.</p> <p>היטל המבנה לא יעלה על 120 מ"ר.</p> <p>מפלס רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע הטבעיים סביב קומת הכניסה.</p>
מרתפים	ב
תותר בניית מרתף למטרות שירות, בשטח שלא יחרוג מקונטור קומת הכניסה, אשר ישמש כחלק מיח"ד שמעליו ולא כיחידה נפרדת.	
חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הקיפה אותו	
גובה חלל המרתף נטו - 2.20 מטר	
גובה חלונות המרתף לא יעלו על 60 ס"מ	
תותר פתיחת דלת יציאה מהמרתף לחצר ובלבד שהכניסה העיקרית למרתף הינה מתוך קומת הכניסה שמעליו.	
לא תותר התקנת מטבח בתוך המרתף.	
חניה	ג
תותר בניית סככת חניה בשטח של עד 18 מ"ר בקווי בניין של 1.5 מטר לחזית 0 מטר לצד שגובהה עד 2.60 מטר ברוטו.	
חומרי הבניה יהיו מאלמנטים קלים או פרגולה מקורות בטון. עד 5 קורות לרוחב משטח החנייה בתאום עם מהנדס הוועדה.	
חניות גובלות תהיינה זהות בצורה ובחומרי הבנייה.	
שער החניה יפתח כלפי פנים המגרש.	
מיקום סככת החניה כפוף להסכמת שכנים גובלים	
תקן החניה יקבע ע"פ הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983	
זיקת הנאה	ד
זיקת הנאה ע"פי תשריט. ברצועת קרקע המהווה חלק מתא שטח 1 המסומנת בתשריט, תהיה זיקת הנאה למעבר ברכב וברגל לטובת תא שטח 1. זיקת הנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.	
היקף אחסון	ה
תותר בניית מחסן בשטח של 6 מ"ר שגובהו עד 2.20 מ' ברוטו, כחלק אינטגרלי של המבנה או כמבנה נפרד בקו בניין אחורי או צידי - 0, בכפוף להסכמת שכנים גובלים.	
חומרי הבניה יהיו מאלמנטים קלים כדוגמת מתכת, אלומיניום, עץ ויתואמו עם מהנדס הוועדה.	

4.1	מגורים א'
	לא תותר כניסה למחסן מתוך המבנה הראשי
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קדמי- צידי- צידי- שמאלי	קדמי- צידי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שורת			
(7) 5	(6) 2.7	(5) 4	2	9	1	(4) 120		(1) 200	449	1	מגורים א'
(7) 5	(5) 4	(5) 4	2	9	1	(4) 120	(3)	(1) 200	449	2	מגורים א'
										3	דרך מאושרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לכל יחיד, בשני המפלסים יחד.
- (2) לא כולל ממ"ד, כולל מחסן (6 מ"ר) ותניה 18 מ"ר.
- (3) קונטור קומת הקרקע בהתאם להכנית ממ/15110.
- (4) מ"ר.
- (5) מרחוב קדושי השואה.
- (6) מרחוב הכרמל.
- (7) מגרש פינת, קו בנין קדמי לרחוב קדושי השואה ורחוב הכרמל.



6. הוראות נוספות

6.1 בינוי /או פיתוח

יש להקים גדר בנויה בגבול הדרומי של התכנית הגובלת בחלקה 2184 (שצ"פ).

6.2 הפקעות /או רישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

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

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור הועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום.
2. רישום הערת הזהרה לזכות מעבר.
3. תנאי למתן היתר בניה למגרש 1 יהיה הריסת הבניה מעבר לקו בניין המוצע בתכנית זו.
4. הגשת תכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית הכוללת מתן פתרונות עבור חניה, אשפה, כביסה, ניקוז וגדרות.

6.5 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד

