

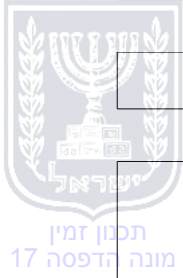
הוראות התכנית

תכנית מס' 429-0512624

"המרכז האזרחי" - גני תקווה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי גני תקווה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה ששטחה הינו 6.723 דונם בעיר גני תקווה. בתחום התכנית קיים מרכז אזרחי הכולל שימושים רבים (על פי התב"ע החלה על המגרש - ממ/במ/5066) וביניהם: מסחר, בתי קולנוע, אולמות אירועים, מסעדות, בתי קפה משרדים, מרפאות, בנקים וכו'. מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוח המתחם ע"י קידום עסקים קטנים ומתן מענה לצרכי האוכלוסיה הגדלה בגני תקווה

וזאת ע"י הוספת שטחי בניה לצורך מתן מענה לתושבי הישוב. שינויים אלה יתוכננו במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית "המרכז האזרחי" - גני תקווה

ומספר התכנית

מספר התכנית 429-0512624

1.2 שטח התכנית 6.721 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גני תקווה

188806 קואורדינאטה X

662933 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום "מרכז הבמה"- המרכז האזרחי, רח' הכרמל 20, גני תקווה

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	992	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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/מק/ 5066 /2	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ממ/ממ/מק/ 5066 /2 וגוברת עליה בתחום תכנית זו.	4784		15/07/1999
ממ/במ/ 5066	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ממ/ממ/במ/ 5066 וגוברת עליה בתחום תכנית זו.	4296	2742	06/04/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רמי וימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רמי וימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 42 15/11/2021	רמי וימר	15/11/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחנייה	14: 18 15/11/2021	דוד בז'רנו	11/11/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 16 15/11/2021	רמי וימר	15/11/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי	5131596 57	"מולדובה שירותי תעופה"	תל אביב- יפו	אלנבי	1	03-5250203		amosluzon@walla.com
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי	5121984 90	"ע.לוזון נכסים והשקעות בע"מ"	פתח תקוה	שחם	30	03-7791111		amosluzon@walla.com
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי	5121995 48	"עזרא כדורי נכסים והשקעות בע"מ"	פתח תקוה	שחם	30	03-9308883		amosluzon@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		5131596 57	"מולדובה שירותי תעופה"	תל אביב- יפו	אלנבי	1	03-5250203		amosluzon@walla.com
פרטי		5121984 90	"ע.לוזון נכסים והשקעות בע"מ"	פתח תקוה	שחם	30	03-7791111		amosluzon@walla.com
פרטי		5121995 48	"עזרא כדורי נכסים והשקעות בע"מ"	פתח תקוה	שחם	30	03-9308883		amosluzon@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			500202296	מועצה מקומית גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855		benw@gantik.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רמי וימר		רמי וימר אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	ולנברג ראול	22	03-6494907		Rami@wimmer-architect.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה	מודיעין-מכבים-רעות	מגדל המנורה (1)	8	08-9701106		david_bez@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 1709.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מטרת התוכנית עיבוי המרכז המסחרי, ומתן מענה לקידום עסקים קטנים ולאוכלוסייה הגדלה בגני תקווה על ידי הוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1. תוספת 500 מ"ר שטחי בניה (שטח עיקרי) בהתאם לסעיף 62 א (א) : (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה - תיקון 101.
2. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) : (4) לחוק התכנון והבניה - תיקון 101.
3. שינוי זיקת ההנאה למעבר רגלי בהתאם לסעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה - תיקון 101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז אזרחי	6,721	100
סה"כ	6,721	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	6,722.5	100
סה"כ	6,722.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מסחר, סוכנויות וחנויות לממכר קמעונאי, בתי קולנוע, אולמות אירועים, מסעדות, בתי קפה, משרדים, מרפאות, שירותים אישים, בנקים, תחנת מוניות, חנויות לרכב ומחסנים לשימוש העסקים דלעיל. אולמות ציבוריים ומוסדות עירוניים המיועדים לצורכי ציבור.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות שטחי המעבר להולכי רגל בשטח זיקת ההנאה לא יכללו במניין השטחים ויהיו בנוסף לשטח העיקרי ושטחי השירות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 2	21.53	60	5378		600	2200	6721	100	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 2	21.53	60	4034		450	1800	6721	100	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 2	21.53	60	4034		450	1500	6721	100	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		

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

הערה ברמת הטבלה:

מתוך השטחים העיקריים המוצעים: 5000 מ"ר שטחים עיקריים הינם שטחים המוקנים מתוך תב"ע תקפה (ממ/מב/5066), 500 מ"ר שטחים עיקריים נוספים הינם תוספת השטח העיקרי מתוקף תכנית זו והדפסה 17
- בהתבסס על תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, בהתבסס על התמהיל הבא: 200 מ"ר מוקצים לטובת מבנים ומוסדות ציבור ו 300 מ"ר מוקצים עבור מסחר ותעסוקה.
קווי הבניין ע"פ המתואר בתשריט.

בהתאם לתכנית ממ/מב/5066: "עד 2 קומות מרתף עד לגבולות המגרש. במרתף העליון עד 2000 מ"ר לשירות והשאר לחניה."
"40% מתוך השטחים העיקריים ושטחי השירות מיועדים לצורכי ציבור, כולל אודיטוריום בשטח של עד 700 מ"ר עיקרי."

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + גלריה.

(2) לפי תשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה, לרבות חניה תפעולית, תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

בתא שטח 100 תירשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין למעבר הולכי רגל ברוחב 6.8 מ', בשטח 510 מ"ר ועל פי המופיע בתשריט.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

1. עיצוב אדריכלי- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס הרשות בה יוצג חלל התכנסות אשר יאפשר להכיל את תנועת הקהל למבנה התאטרון ופיזורו לרחבה וכן פרישת חזיתות לאורך המעבר העליון. פרישת חזיתות זו תציג את החזית הפונה אל עבר המעבר הציבורי משני צידיו כך שתתקבל שפה עיצובית אחידה במעבר זה, תוך שימת דגש על שילוב חומרי הגמר לרבות כלל האלמנטים הנדרשים- תאורה, שילוט וכו'.

2. אקוסטיקה- תנאי למתן היתר בניה הכולל מערכת מיזוג אוויר יהיה עריכת חוות דעת אקוסטית ביחס לתוספת הרעש הצפויה ממערכת מיזוג האויר הנוספת, לרבות קביעת פתרון אקוסטי או הנחיות להקמת מסתור אקוסטי באם נדרש והכל בהתאם לתקנות מניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג- 1992

3. שמירה על עצים בוגרים- תנאי למתן היתר בניה בתחום בו מסומנים עצים בוגרים בתשריט יהיה אישור מיקום חלופי להעתקת עצים אלו באישור הגורם המוסמך ופקיד היערות כנדרש.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה את היטל השבחה - כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.