

הוראות התכנית

תכנית מס' 429-0814400

העמקים 7-11 גני תקווה

מרכז

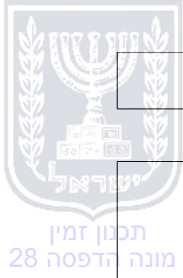
מחוז

מרחב תכנון מקומי גני תקווה

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

בחלקה 296 מותר לבנות 8 יח"ד ע"פ תכנית ממ/5007 תוקף 29.03.90.
זכויות הבנייה לכל יח"ד נובעים מגודל חלקה 296 שהינו 2,128 מ"ר רשום בניקוי 31 מ"ר שטח ביעוד דרך.
התכנית הינה תכנית להוספת זכויות בנייה של עד 7% המותרים בסמכות ועדה מקומית וקביעת הוראות בניה.
סך הזכויות הנוספות יעמוד על 18 מ"ר עיקרי. זכויות אלה יוענקו לבעל הזכויות הראשון שיבקש לממשן,
בשיטת כל הקודם זוכה
והיטל השבחה בגין ישולם על ידו בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

העמקים 7-11 גני תקווה

429-0814400

מספר התכנית

2.128 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (19) , 62 א (א) (4) , 62 א (א)) 62 א (א) (9)

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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי גני תקווה

קואורדינאטה X 188250

קואורדינאטה Y 663000

1.5.2 תיאור מקום

רחוב העמקים -11-7, שכונת הפסגה, גני תקווה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	296	

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/ 5007	296

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



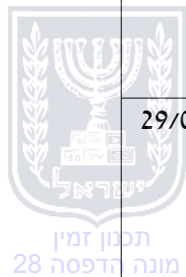
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/1990	2367	3755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 5007 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 5007
28/06/2006	3967	5546	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 5110/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 5110 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר בן טובים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר בן טובים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 43 17/10/2021	תמר בן טובים	05/10/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 28

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	גיא זילברמן			גני תקווה	העמקים	11	054-4240944		guy.zilberman@refinitiv.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא זילברמן			גני תקווה	העמקים	11	054-4240944		guy.zilberman@refinitiv.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמר בן טובים	3584208		שער אפרים	הגלבוץ	221	050-7845777		tamgal@012.net.il
	מודד	ראיד גילגולי	737		טירה	(1)				enraid61@gmail.com

(1) כתובת: טירה ת.ד. 2687.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים	המונח מתייחס לייעוד מגורים ב' התקף בתכנית ממ/5007 וכל תכנית בתחום גני תקווה שמתייחסת או שתתייחס בעתיד לייעוד מגורים ב' תחול גם על תכנית זו.

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**

תוספת זכויות בנייה בסמכות ועדה מקומית עד 7% ושינוי בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 18 מ"ר עיקרי שהם 0.875% מגודל תא השטח בייעוד מגורים.
2. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.
3. שינוי לתכנית בינוי ב/ממ/2/5007 בעניין קווי בניה מותרים ע"פ הקלות שמומשו במסגרת בקשות להיתר בניה.
4. תוספת קומה וקביעת הוראות בניה.
5. התרת ניווד עד 6 מ"ר משטחי השירות מקומת קרקע לקומות עליונות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	296
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	10
זיקת הנאה	מגורים	296
קו בנין עילי	מגורים	296

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

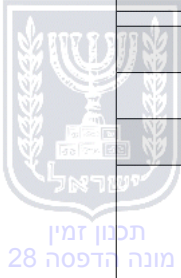
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	31.13	1.46
מגורים ב	2,096.87	98.54
סה"כ	2,128	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31.16	1.46
מגורים	2,098.87	98.54
סה"כ	2,130.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. יותר לשלב שטחי שירות כחלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>2. מותר יהיה לפצל את שטחי השירות להקמת סככת חניה חיצונית, שלא כחלק מהמבנה העיקרי בגודל עד 15 מ"ר, ויתרת שטח השירות יבנה כחלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>3. גג המבנה יהיה שטוח או גג רעפים עם הסתרה מתאימה לדוד שמש.</p>
ב	מרתפים
	<p>1. בניית מרתף כפופה להוראות תקנות חוק התכנון והבניה :</p> <p>2. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.2 מטר.</p> <p>3. חלל בגובה העולה על 2.2 מטר יהיה במנין השטחים העיקריים המותרים .</p> <p>4. גובה החלונות לא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>5. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>6. גובה רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.2 מטר מעל פני הקרקע הטבעיים סביב קומת הכניסה.</p> <p>7. שטח קומת המרתף, לרבות קירות חיצוניים, לא יחרוג מקונטור קומת הכניסה.</p> <p>8. שטח קומת המרתף יתווסף לשטחי השירות המותרים.</p> <p>9. המרתף לא יהווה יח"ד נפרדת וישמש כחלק מיח"ד שמעליו.</p> <p>10. תותר פתיחת דלת יציאה מן המרתף לחצר ובלבד שהכניסה העיקרית למרתף הינה מתוך קומת הכניסה שמעליו.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	יותרו אלמנטי דרך כגון: מדרכות, שבילים, גינות שבילי אופנים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(5)	(6)	(5)	(5)	1	3	8	30 (4)	(3)		200 (2)	1276 (1)	2097	מגורים

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:

- א. במקרה של גג רעפים, יותר ניצול זכויות הבנייה בשטח חלל הגג משופע לקומת עלית גג בנוסף ל-2 קומות מעל הקרקע ובהתאם לכתוב בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ב. יותר קו בנין צידי אפס לסככת חניה חיצונית / לבית שכן בקיר משותף.
- ג. תותר תוספת קומה שלישית במבנים בתנאים הבאים: במבנים שגובלים ברחוב העמקים תהיה נסיגה של 7 מטר בין קו הרחוב לקו הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1258 מ"ר בהתאם לתכנית מאושרת מ/מ/5007.
- (2) 200/8 = 25 מ"ר לכל יח"ד בקומת הקרקע מתוכן יותר לנייד לקומות העליונות עד 6 מ"ר למטרות שירות, בנוסף יותר ממ"ד לכל יח"ד ע"פ הוראות פקע"ר. שטח הממ"ד יהיה בנוסף לזכויות הנייל.
- (3) בנוסף לשטחים בטבלה, יותר לבנות מרתף בקונטור קומת הקרקע.
- (4) שטחי שירות וממ"ד יותרו בנוסף לתכסית המותרת.
- (5) ע"פ התשריט.
- (6) קו בנין קומת קרקע- 4 מ', קו בנין לקומה א- 3 מ', כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית:

1. הכנת עדכון לתכנית הבינוי המאשורת ב/ממ/2/5007 שתאושר ע"י הועדה המקומית כולל סימון קווי בנייה חדשים, הצגת חזיתות ומספר קומות, סימון מפלסים, סימון דרכי גישה, חניות, פרטי רחוב, תברואה ועוד ע"פ דרישות הועדה המקומית.

6.2**ניהול מי נגר**

בכל מגרשי התכנית יושארו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יפחת מ 15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע שאושרו על ידי רשות המים. בשטחים המחלחלים יותקנו אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע כגון: בורות חלחול, שטח מגונן, שטח מכוסה בחומר חדיר, שימוש בריצוף חדיר מים וכדומה. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.

6.3**זיקת הנאה**

בשביל הגישה, תישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב/ הולכי רגל לכל בעלי העניין בקרקע. זיקת הנאה זו תירשם בספרי המקרקעין עפ"י המסומן בתשריט, תותר סטיה הנובעת מסטיה בקנה מידה של מדידה.

6.4

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

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

מיידי