

הוראות התכנית

תכנית מס' 429-1046903

שינוי קו בניין ותכנית גוש 6720 חלקה 226

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גני תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/10/2022

לאשר את התוכנית

24/04/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי הבניין והתכנית, קביעת זכויות והוראות בניה במגרשים בייעוד מגורים רח' דביר 16 גני תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 429-1046903

שטח התכנית 1.880 דונם

סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גני תקוה
קואורדינאטה X	188282
קואורדינאטה Y	662620

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

גני תקוה - חלק מתחום הרשות : גני תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גני תקוה	סמ דביר	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	226	225

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
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 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 2/990 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. הוראות תכנית ממ/ 5110 תחולנה על תכנית זו.	5546	3967		28/06/2006
ממ/ מק/ 5168	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 5168 ממשיכות לחול.	6103	3638		01/07/2010



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				ארז אשכנזי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ארז אשכנזי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/02/2023	ארז אשכנזי	16: 27 06/02/2023	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	ציון חבאני			גני תקוה	סמ דביר	16			avnizion@gmail.com
	פרטי	אורן שחר (1)			גני תקוה		16			oren-sam@zahav.net.il
	פרטי	מור שחר (1)			גני תקוה		16			mordavid1975@gmail.com
	פרטי	אסף תאורי (2)			גני תקוה		14			asaf.teori@ncr.com
	פרטי	קרן תאורי (2)			גני תקוה		14			keren162@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' דביר 16.

(2) כתובת: רח' דביר 14.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון חבאני			גני תקוה	סמ דביר) (1	16			avnizion@gmail.com
פרטי	אורן שחר			גני תקוה	(1)	16			oren-sam@zahav.net.il
פרטי	מור שחר			גני תקוה	(1)	16			mordavid1975@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף תאורי			גני תקוה	(2)	14			asaf.teori@ncr.com
פרטי	קרן תאורי			גני תקוה	(2)	14			keren162@gmail.com

(1) כתובת: רח' דביר 16.

(2) כתובת: רח' דביר 14.

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	ארז אשכנזי	32169316	ארז אשכנזי אדריכלים בע"מ	ראש העין	(1)	13	074-7044055		ea@ea-architects.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פרישמן דוד (2)	1	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com

(1) כתובת: אלברט אינשטיין 13/3 ראש העין.

(2) כתובת: פרישמן דוד 1 פתח תקווה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 זכויות והוראות בניה במגרשי מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין צדדי בתאי שטח 103,104

ב. שינוי קו בניין אחורי בתא שטח 104

ג. שינוי תכנית בתאי שטח 103,104

ד. שינוי זכויות והוראות בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

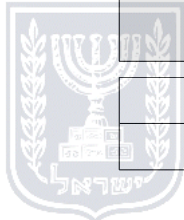
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104 - 101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,880	100
סה"כ	1,880	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,882.26	100
סה"כ	1,882.26	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מחסנים : 1. בצמוד למבנה הראשי כחלק אינטגרלי של המבנה. 2. במיקום אחר - מחסן חיצוני בקו בניין אחורי 0 וקו בניין צידי 0 או אחר. 3. גובה 2.20 מ'. 4. חומרי בניה - קלה ממתכת, אלומיניום עץ בעלי יציבות מוכחת לאורך שנים. 5. מחסנים גובלים יהיו זהים בצורה ובחומרי הבניה ומתואמים בניקוז גגות. 6. מיקום המחסן כפוף להסכמת שכנים גובלים.
ב	מרתפים א. גובה החלונות לא יעלה על 60 ס"מ. ב. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. ג. גובה רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים סביב קומת הכניסה. ד. שטח קומת המרתף לרבות קירות חיצוניים לא יחרוג מקונטור קומת הכניסה. ה. המרתף לא יהווה יחיד נפרדת וישמש כחלק מיחיד שמעליו. ו. תותר פתיחת דלת יציאה מן המרתף לחצר ובלבד שהכניסה העיקרית למרתף הינה מתוך קומת הכניסה שמעליו.
ג	חניה 1. חניות עפ"י תקן בעת הוצאת היתר בניה. 2. תותר בניית סככת חניה בקווי בניה של 1.5 מ' לחזית ו-0 לצד, גובה סככה עד 2.60 מ' ברוטו. 3. בתא שטח מס' 102 תותר חניה בחזית המבנה בקו 0 בחזית וגבול צדדי מבלוקים כחלק מהמבנה. 4. חומרי הבניה יהיו מאלמנטים קלים או פרגולה מקורות בטון, עד 5 קורות לרוחב משטח החניה. 5. חניות גובלות תהיינה זהות בצורה ובחומרי הבניה. 6. שער החניה יפתח כלפי פנים המגרש. 7. מיקום סככת החניה כפוף להסכמת שכנים גובלים.
ד	ניהול מי נגר א. יש להשאיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי, ב. בגבול המגרשים תבנה גדר או חסימה פיזית אחרת למי נגר, ג. רצוי להקים אוגר (קידוח החדרה למי נגר) בתחום המגרש, שיורחק מתחום המבנה ויכלול מתקן סילוק עודפים אל תחום הרחוב. ד. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית. ה. ניהול מי נגר עפ"י תמ"א/1.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	(4)	60 (3)	60 (2)	24 (1)	200	470	101	מגורים א'	מגורים א'
4	5	3	0	1	2	9	1	(6)	60 (5)	120 (2)	24 (1)	200	470	102	מגורים א'	מגורים א'
4	2.7	2.7	2.7	1	2	9	1	(7)	60 (5)	90 (2)	24 (1)	200	470	103	מגורים א'	מגורים א'
4	2.7	0	2.7	1	2	9	1	(7)	60 (5)	90 (2)	24 (1)	200	470	104	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המוצעים, כמסומן בתשריט המצב המוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סככת חניה 18 מ"ר, מחסן חוץ 6 מ"ר לכל יחידה לא כולל ממ"ד.
- (2) בקונטור קו קומת קרקע.
- (3) יתרת השטח מעל 60 מ"ר ועד לקונטור קו קומת קרקע יוגדרו כשטח עיקרי.
- (4) 120 מ"ר.
- (5) יתרת השטח מעל 60 מ"ר ועד לקונטור קו קומת קרקע יוגדרו כשטח עיקרי.
- (6) 180 מ"ר בהתאם לתכנית מאושרת ממ/מק/5168.
- (7) 150 מ"ר תכנית

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

1. לצורך קבלת היתרי בניה יש להגיש תכניות פיתוח על רקע מפה טופוגרפית הכוללת פתרון חניה, פתרון לאשפה, ניקוז וגדרות.
2. אישור הוועדה המקומית לתצ"ר.

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

ל"ר

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22