

הוראות התכנית

תכנית מס' 429-1077742

מוזיאון צריף ראשונים גני תקווה



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 429-1077742
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 03/06/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ברחוב גבעון 3 בגני תקווה, בגוש 6720 חלקה 1157, נמצא צריף ישן המהווה את אחד השרידים האחרונים לתקופה בה שימש הישוב כמעברת עולים ובכך מגלם בתוכו ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים. מבוקש לתת לערכים אלו ביטול בפועל ע"י הגשת תכנית זו אשר מבקשת לשנות את יעוד המגרש ממגורים למבנה ציבור, מגדירה את הצריף לשימור ומוסיפה 180 מ"ר זכויות בניה מעל הקרקע וזאת לטובת הסבתו של צריף זה למוזיאון ראשונים אשר יספר את התפתחותה של גני תקווה מאז ועד היום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מוזיאון צריף ראשונים גני תקווה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
--------------------------------	-----------	------------------------	-----

429-1077742	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

0.447 דונם	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
-------------------	------------	--------------	-----

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------

מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	--------------------------------------

לי"ר	לפי סעיף בחוק
------	---------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
---	------------------

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
------------------	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גני תקווה
קואורדינאטה X	188560
קואורדינאטה Y	662689

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	גבעון	גני תקווה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	1157	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1. הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
09/07/1987			3467		החלפה	ממ/ 5024
03/02/1998		2204	4615		החלפה	ממ/ 5083
28/06/2006		3967	5546		החלפה	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			בן ויינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בן ויינשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 40 24/01/2023	בן ויינשטיין	24/01/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תיק תעוד	09: 52 08/03/2022	נאור מימר	01/11/2021	64	1: 100	מנחה	תיעוד ושימור
לא		15: 44 18/12/2022	בן ויינשטיין	03/03/2022	1	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855		

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	בן ויינשטיין	14686368	ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855		benw@gantik.org.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקווה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com
אדריכל	אדריכל	נאור מימר	028449189	מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	תל אביב- יפו	קבוץ גלויות		077-6262862		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הסבת שטח ממגורים אי למבנים ומוסדות ציבור, שימור צריף קיים ותוספת זכויות בניה מעל הקרקע עבור הוספת אגף חדש לטובת השלמת בינוי הצריף הקיים לגודלו המקורי והסבתו למוזיאון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגורים אי ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. תוספת 150 מ"ר שטחי עיקרי.
3. תוספת 30 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת תנאים לשימור מבנה צריף קיים.
5. תוספת הנחיות והוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

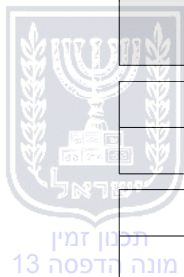
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	200	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	447	100
סה"כ	447	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	447.75	100
סה"כ	447.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים לצרכי חינוך, תרבות ומוסדות קהילתיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בסמוך לצריף הקיים, יוקם מבנה חדש המשלים את קונטור הצריף המקורי במלואו וזאת בהתאם למופיע בנספח הבינוי ובתיק התיעוד. המבנה כולו ישמש כמוזיאון וכמבנה חינוך אשר ישרתו את הציבור ואת תושבי המקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1			40			30	150	447	מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

לא תותר חניה בתחומי המגרש למעט חניית נכים וגישה לרכב תפעולי ככל שיידרש.

6.2**שימור**

1. לא תותר הריסה של מבנה הצריף הקיים המסומן לשימור.
2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור לרבות חומרי בנייה מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין ייחודים וכדומה.
3. השימור יכול שיקום ושימור ערכי המבנה בהתאם לסיכום והמלצות תיק התיעוד.
4. בקשה להיתר בניה למבנה לשימור תכלול:
 - א. תאור מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.
 - ב. תכנית פיתוח שטח המכילה סימון מרכיבי הפיתוח לשימור, באם ישנם, לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
 - ג. הנחיות ביחס להסרת תוספות בניה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות הפוגעות במראה ובאופי האתר.
 - ד. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט, לרבות פירוט והנחיות הנוגעות לאופי תוספת הבניה המוצעת, טכנולוגיה וחומרי הבניה.
- הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי המבנה לשימור, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.
5. ביצוע עבודות השימור ילווה ויפקח ע"י אדריכל ומהנדס בעל ניסיון בתכנון מבנים לשימור.
6. עבור התאמת המבנה למערכות מודרניות, יתאפשרו התקנת מתקנים טכניים, בצורה מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי המבנה לשימור.
7. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר על פי כל דין תותנה בהגשת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון. התיעוד יאושר על ידי ועדת השימור המקומית ויהווה חלק מהבקשה להיתר.
8. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת וועדת השימור המקומית.
9. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת תוספות מזעריות במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי ושינויים פנימיים הנחוצים להתאמת המבנה לתיפקודו כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי-היסטורי וזאת בהסתמך על תיק התיעוד המלא ובאישור ועדת השימור המקומית.

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