

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0509489

פת/מק/77/1210 - זפרן 6

מרכז

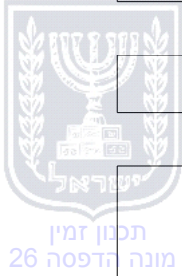
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

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

שינוי הגיאומטריה של המגרשים ליצירת חיבור בין רחוב זפרן לשטח ציבורי פתוח (חלקה 58) והקמת בניין מגורים ברחוב זפרן 6 בפתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	1.1

מספר התכנית	410-0509489
-------------	-------------

שטח התכנית	0.578 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	190000
קואורדינאטה Y	666300

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

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	זפרן מרדכי	6	

שכונה עין גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6404	מוסדר	חלק	61	70

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1273	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1273 ממשיכות לחול.	3347		17/06/1986
פת/ 2000	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה, למעט השינויים שנקבעו בתכנית. היה ונתגלו סתירות בין תכנית זו לבין תכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 11 /1210	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1210/ 11 ממשיכות לחול.	3565		12/06/1988
פת/ 2 /1210	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1210 /2 ממשיכות לחול.	2063		17/11/1974
פת/ במ/ 2000 /14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 /14 ממשיכות לחול.	3998	2958	30/04/1992



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				שמעון רודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמעון רודה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	13/01/2019	שמעון רודה	10: 59 13/01/2019		לא
אדריכלות	רקע	1: 100		04/12/2018	שמעון רודה	17: 40 04/12/2018	התייחסות הבנין המוצע למגרשים גובלים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		09/12/2018	שמעון רודה	10: 41 09/12/2018	נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבניין, יח"ד ומספר הקומות. יתר הפרטים מנחים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/01/2019	שמעון רודה	13: 22 20/01/2019		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

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	שושנה יושע			פתח תקוה	זפרן מרדכי	6			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שושנה יושע			פתח תקוה	זפרן מרדכי	6			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		עיריית פ"ת		עיריית פתח תקווה	פתח תקוה	העליה השניה	1	03-9052222		
בעלים		שושנה יושע			פתח תקוה	זפרן מרדכי	6			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמעון רודה		רודה אדריכלים	פתח תקוה	נורדאו מכס	22	03-9311644		Shimon@rodeh.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

איחוד וחלוקה ליצירת חיבור רחוב זפרן לשטח ציבורי פתוח בחלקה 58 והקמת מבנה מגורים בן חמש קומות וקומה שישית חלקית מעל קומת עמודים וקביעת הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 26

1. תוספת 2 יח"ד מ- 7 יח"ד ל-9 יח"ד (עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 8)
2. תוספת קומות מ- 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת חדרים על הגג ל- 3 קומות + 2 קומות חלקיות + קומת חדר על הגג מעל קומת עמודים מפולשת (עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5)
3. שינוי קווי בניין לכל גובה הבניין (עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4)
 - שינוי קו בניין לדרוםמזרח מ- 6.0 מ' ל- 3.60 מ'
 - שינוי קו בנין לצפון מזרח מ- 4.0 ל- 3.60 מ'
 - שינוי קו בנין לצפון מערב לדרך ולש.צ.פ - מ- 4.0 ל- 1.50 מ'
 - שינוי קו בנין לדרום מערב לש.צ.פ מ- 4.0 מ' ל- 2.0 מ'
4. תוספת 35 מ"ר לזכויות הבניה (עפ"י סעיף 62א(א) 16)
5. תוספת שטחי שירות השלמה ל- 65% מהשטח העיקרי + שטחי שירות לקומת עמודים מפולשת (עפ"י סעיף 62א(א) 8)
6. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62 א (א) 1

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
להריסה	דרך מאושרת	701
להריסה	מגורים ג'	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

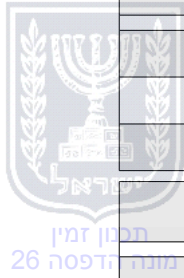
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	16	2.77
מגורים ב'	503	87.02
ש.צ.פ.	59	10.21
סה"כ	578	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15.77	2.73
מגורים ג'	502.57	86.91
שטח ציבורי פתוח	59.94	10.37
סה"כ	578.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית פת/2000 על תיקוניה
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית פת/2000 על תיקוניה
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	חניות, מיסעה, גינון, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, תאורה וכיו"ב.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי
												16	701	דרך מאושרת	
1.5 (4)	3.6	3.6	2 (3)	7	27	17.9	9	57.5	241.7		(2) 479	(1) 737	503	101	מגורים ג'
													59		שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר הבלטת מרפסות שמש לחזית דרום מערבית לש.צ.פ. 20 ס"מ מקו הבנין בהתאם לנספח הבינוי

ב. על הזכויות המפורטות בטבלה תותר תוספת שטח עבור מרפסות (גזוזטראות) בשטח ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. לא יותר ניוד שטחים אלה לשימוש אחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתכנית זו נכללו שטחי חדרי על הגג, לא תותר בניית חדרי על הגג מעבר לקבוע בתכנית זו..

(2) שטחי השירות 65% מהשטח העיקרי.

תותר הוספת שטחי שירות נוספים לצורך קומת עמודים מפולשת. לא ניתן לנייד שטחים אלה לקומות עליונות.

(3) לכיוון דרום מערב לש.צ.פ.

(4) לכיוון צפון מערב.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

הקוים התוחמים את הבנין כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שתשמרנה הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.

תותר בניית יציאה לגג עליון מחדר המדרגות לצרכי חילוץ, תפעול וכיו"ב.

תנאי להיתר בניה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבנין.

6.2

חניה

החניה תנתן בתחומי מגרש המגורים, מספר מקומות החניה ייקבע לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3

איכות הסביבה

א. רעש: מערכות המיזוג ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש לבנייני המגורים הגובלים.

ב. אשפה: תכנון פינוי האשפה יעשה ע"פ הנחיות אגף התברואה בעיריית פ"ת.

ג. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.

תנאי להיתר בניה, אישור האגף לאיכות הסביבה..

6.4

בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו, תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

6.6

הפקעות ו/או רישום

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

6.7

חשמל

תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום עם חברת החשמל, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

חשמל	6.7
חדרי שנאים : חדר שנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.	
הוראות פיתוח	6.9
לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם אישר מהנדס העיר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. 15% משטח התכנית ייועדו לגינון בחזית המגרש תנתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ- 1.0 מ'. סוג הצמחיה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב. לעת הוצאת היתר הבניה יתואם התכנון עם אדריכל העיר וגנים ונוף. גדרות המגרש יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות ויהיו חלק מתכנית הפיתוח	
איחוד וחלוקה	6.10
איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בהסכמת הבעלים וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.	
ניהול מי נגר	6.11
א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ב. כל השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים ושטחים שאינם מעל מרתפים), לרבות מיסעות וחניה, יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של העירייה. ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה. מתקני החדרה יותקנו רק לאחר שמוצו כל השטחים הניתנים לחלחול.	
שמירה על עצים בוגרים	6.12
א. בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים המסומנים לשימור שישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. ב. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח סמוך לגזעו של עץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודות ובאישור פקיד היערות העירוני. ג. לצורך הגנה על העצים המיועדים לשימור לפני ובזמן ביצוע עבודות הבניה ופיתוח נדרשות פעולות מיוחדות. כל הפעולות הנדרשות על מנת למנוע פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף יעשו בתיאום עם אגף גנים ונוף בעירייה בליווי אגרונום ועל חשבון היזם מגיש התכנית. ד. העצים המסומנים לכריתה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחות פקיד	

6.12

שמירה על עצים בוגרים

היערות כתנאי להיתר בניה.
ה. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית יש להגן על העצים הקיימים בעת ביצוע העבודות על מנת למנוע פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף.

6.13

סטיה ניכרת

תוספת יח"ד ו/או תוספת קומות, סגירת מרפסות ו/או הקטנת קוי בנין, בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002

6.14

תשתיות

ככל שקיימות תשתיות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זו, יעשה זאת היזם על חשבונו אגב הוצאת היתר הבניה וביצועו.

6.15

כתב שיפוי

היזם ישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה.
לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת מכתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.16

היטל השבחה

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.17

הריסות ופינויים

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת כל המסומן בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש ההיתר

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך עשר שנים מיום אישורה כחוק.

