

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

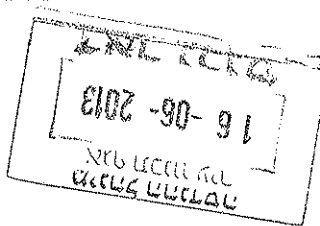
הוראות התכנית

10/2004

תכנית מס' 410-0133611

תוספת דירה בחלקה 178 בגוש 6366 (מגרש 108) בשכונת הפארק.

10/2004



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>
------------------------	------------------------

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת דירה במגרש 108 בשכונת הפארק.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית  
 תוספת דירה בחלקה 178 בגוש 6366 (מגרש 108) בשכונת הפארק.

מספר התכנית 410-0133611

1.2 שטח התכנית      2.949 דונם

1.3 מהדורות      שלב  
 מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 23/04/2013

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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 פתח תקוה

187969 קואורדינטה X

666787 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

פתח תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	מבצע דקל		

שכונת הפארק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6366	מוסדר	חלק	178	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
108	פת/2004/א
108	פת/מק/2004/א/1
108	פת/מק/2004/א/5

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	תאריך
פת/ 2000	שינוי	פת/2000 על תיקוניה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. בכל יתר ההוראות פת/ 2000 ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 2004 / א	כפיפות		5478	1143	05/01/2006
פת/ מק/ 2004 / א / 1	כפיפות		5689	3425	05/07/2007
פת/ מק/ 2004 / א / 5	כפיפות		6076	2556	12/04/2010

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			שמואל רוה		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא				שמואל רוה	05/05/2013	1	1:500	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מאיר טל		הוד השרון	הוד השרון	רחוב	הצנתיים (1)	19	054-777053	077-2702001	meir@cnaa n.org.il
	הלל לדרמן		פתח תקוה	פתח תקוה	רבי עקיבא		6	050-6443113		hillel148@g mail.com
	שמואל מסנברג		פתח תקוה	פתח תקוה	חפץ מרדכי		15	052-3573720	057-7973720	smessen@s mile.net.il

### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצנתיים 19/75 הוד השרון.

### 1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מאיר טל			הוד השרון	הצנתיים (1)	19	054-777053	077-2702001	meir@cnaa.org.il
הלל לדרמן			פתח תקוה	רבי עקיבא	6	050-6443113		hillel148@gmail.co m
שמואל מסנברג			פתח תקוה	חפץ מרדכי	15	052-3573720	057-7973720	smessen@smile.net. il

(1) כתובת: הצנתיים 19/75 הוד השרון.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עופר אבן	15274		רמת גן	דרך בן גוריון	2	03-7553855	03-7553856	ofer@heu-law.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים: משהב עם יפוי כח לעו"ד עופר אבן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
finrav@finra v.co.il	03-7517862	03-7522171	12	צבי	רמת גן	פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	07147	שמואל רוה	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
igb@012.net.i	09-7995820	09-7995820		(1)	טייבה		991	תאופיק גבארה	מודד	מודד מוסמך

(1) כמות: ת.ד. 1768.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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 דירה בלי שינוי בשטח המותר לבניה לפי סעיף 62 א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת דירה בקומה ראשונה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	2.949
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+72		+1	71	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	+8,520			8,520	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	108

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,949	100
סה"כ	2,949	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,948.72	100
סה"כ	2,948.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית פת/2004/א ופת/מק/2004/א/1.	
הוראות	4.1.2
זכויות בניה מאושרות	א
עפ"י תכנית פת/2004/א, פת/מק/2004/א/1, פת/מק/2004/א/5, למעט מס' חיח"ד כמפורט בסעיף 5 להלן.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

אזורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לבניסה הקובעת	מעל הבניסה הקובעת	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יחיד	מספר תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
											שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת	מעל הבניסה הקובעת	שטחי בניה			
(12)	(11)	(10)	(9)	(8)	(7)	24.42	72	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	2949	108	מגורים ד'	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בניה (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (13)		
		מגורים ד'

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.

**הערות לטבלה זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) עפ"י תביע תקפה..
- (2) עפ"י תביע תקפה..
- (3) עפ"י תביע תקפה..
- (4) עפ"י תביע תקפה..
- (5) עפ"י תביע תקפה..
- (6) עפ"י תביע תקפה..
- (7) עפ"י תביע תקפה..
- (8) עפ"י תביע תקפה..
- (9) עפ"י תביע תקפה..
- (10) עפ"י תביע תקפה..
- (11) עפ"י תביע תקפה..
- (12) עפ"י תביע תקפה..
- (13) עפ"י תביע תקפה..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.1</p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה (2 מקומות חניה לדירה).</p>	<p>6.2</p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי לאישור היתר בניה יהיה מילוי דרישות והנחיות האגף לאיכה"ס בעיריית פי"ת.</p> <p>בין השאר בנושאים הבאים: 1. מניעת מפגעי תברואה ופסולת 2. פתרונות לטיפול בזיהום אוויר בחניונים תת קרקעיים. 3. פתרונות לפליטת אוויר הנפלט ממערכות אוורור מחניון תת-קרקעי. 4. טיפול בגנראטורים 5. מניעת השפעות שליליות של שדות אלקטרו מגנטיים 6. פתרונות לאיסוף אשפה. 7. יוגשו פתרונות למניעת רעש לסביבה ממקום התקנתם של מזגנים ביתיים.</p>	<p>6.4</p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>חדר טרנספורמציה (חדר שנאים):</p> <p>חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.</p> <p>יישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.</p> <p>תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה חבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p> <p>תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהיחידה הסביבתית.</p>	<p>6.5</p>

<b>6.6 סטייה ניכרת</b>	
	כל תוספת יח"ד ומס' קומנות ושינוי קוי בנין יהוו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

<b>6.7 כתב שיפוי</b>	
	היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.

<b>6.8 היטל השבחה</b>	
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

<b>6.9 הנחיות מיוחדות</b>	
	הוראות בניה: כל הוראות והנחיות פת/2004/א, פת/מק/2004/א, ו- פת/מק/2004/א/5 ישארו בתוקפן, למעט השינוי המוצע בתכנית זו.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם להוראות תכנית פת/2004/א ופת/מק/2004/א.	בהתאם להוראות תכנית פת/2004/א ופת/מק/2004/א.

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מאיר טל שם ומספר תאגיד:		חתימה:

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	הלל לדרמן שם ומספר תאגיד:		חתימה:

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שמואל מסנברג שם ומספר תאגיד:		חתימה:

זם	שם:	סוג:	תאריך:
	מאיר טל שם ומספר תאגיד:		חתימה:

זם	שם:	סוג:	תאריך:
	הלל לדרמן שם ומספר תאגיד:		חתימה:

זם	שם:	סוג:	תאריך:
	שמואל מסנברג שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	עופר אבן שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: עופר אבן ע"י חתימה: ע"י על

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שמואל רוה שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 513178343