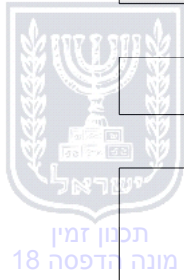


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0243022

טרומפלדור 30



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להגדיל מספר יחידות דיור ולשנות קוי בנין באופן המאפשר לנצל את זכויות בניה המותרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

טרומפלדור 30 שם התכנית

מספר התכנית 410-0243022

שטח התכנית 1.2 0.638 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 |
| קואורדינאטה X | 188638 |
| קואורדינאטה Y | 665866 |

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-----------|----------|
| | 30 | טרומפלדור | פתח תקוה |

שכונה רמת ורבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6373 | מוסדר | חלק | 129 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 14/05/1992 | 3167 | 4004 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה ממשיכות לחול. | שינוי | פת/ 2000 |
| 30/04/1992 | 2958 | 3998 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/במ/ 2000/ 14 ממשיכות לחול. | שינוי | פת/ במ/ 2000 / 14 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אילת קורן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אילת קורן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מנחה למעט קוי בנין, מספר יחידות דיור וקומות שיהיו מחייבים. | 21/06/2017 | אילת קורן | 02/11/2014 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 10/08/2016 | אילת קורן | 02/11/2014 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 | | | נור ה.י.ד. החזקות נדל"ן (2012 בע"מ | פתח תקוה | השילוח (1) | 4 | 03-9032724 | | aharon.daniel@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7275.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--|----------|------------|-----|------------|-----|-------------------------|
| פרטי | | | נור ה.י.ד. החזקות נדל"ן (2012 בע"מ | פתח תקוה | השילוח (1) | 4 | 03-9032724 | | aharon.daniel@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 7275.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|----------------|---------------|--|----------|------------|-----|------------|-----|-------------------------|
| בעלים | יעקב אביב נאור | | | רמת גן | המעגל (1) | 27 | 03-9032724 | | aharon.daniel@gmail.com |
| בעלים | | | נור ה.י.ד. החזקות נדל"ן (2012 בע"מ | פתח תקוה | השילוח (2) | 4 | 03-9032724 | | aharon.daniel@gmail.com |

(1) כתובת: ע"י נאור גיל ת.ז. 022094858 לפי יפוי כח נוטריוני מיום 1.03.2010.

(2) כתובת: ת.ד. 7275.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|----------|---------|-----|------------|-------------|----------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | אילת קורן | 112632 | | כפר סבא | שרת משה | 24 | 09-7678374 | 09-7662532 | mj@matcovitch.com |
| מודד | מודד | לאוניד לייפמן | 832 | | פתח תקוה | (1) | | 03-9310021 | 077-4959820 | llmoded@zahav.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------|-----------------------|
| ועדה מקומית | ועדה המקומית פתח תקוה |

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**

תכנית להקמת בנין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בנין: צדדי צפוני ל-3 מ', צדדי דרומי ל-3.2 מ', אחורי מערבי ל-5.4 מ' קידמי מזרחי ל-4.0 מילפי סעיף 62א(א) לחוק.

2. תוספת יח"ד מ-7 יח"ד ל-12 יח"ד לפי סעיף 62א(א) לחוק.

3. תוספת קומות ל-5 קומות + קומות 6-7 חלקיות לפי סעיף 62א(א) לחוק.

4. תוספת 18% משטח מגרש לזכויות בניה - 103.86 מ"ר ע"פ סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.638

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 12 | | +5 | 7 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| תוספת 18% משטח מגרש לזכויות בניה - 103.86 מ"ר ע"פ סעיף 62 א(א)16 לחוק התכנון והבניה. | 887.56 | | +103.86 | 783.7 | 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 להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 2 |
| מגורים ג' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| דרך מוצעת | 61 | 9.56 |
| מגורים ב | 577 | 90.44 |
| סה"כ | 638 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 61.47 | 9.59 |
| מגורים ג' | 579.47 | 90.41 |
| סה"כ | 640.93 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|----------------------|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | על פי פת/2000 |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | ע"פ חוק תכנון והבניה |
| 4.2.2 | 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 | שימוש | יעוד | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------|----------------|-----------------|---------|--------|------|-------|------------|------------|
| | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | | | | | | |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | שירות | | | | | | עיקרי | | |
| קדמי | אחורי | צידי- ימני | צידי- שמאלי | מעל הכניסה הקובעת | 30 | 20.7 | 12 | 50 | 252 | 1454.56 | 577 | 887.56 | 577 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' |
| (5) 4 | (4) 5.4 | (3) 3.2 | (2) 3 | (1) 7 | | | | | | | | | 61 | 2 | דרך מאושרת | דרך מאושרת |

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:

בתכנית זו נכללו שטחי חדריים על הגג. לא תותר בניית חדריים על הגג, מעל הקבוע בתכנית זו.

חישוב שטח עיקרי: $634.7 = 577 \times 110\% = 577 \times 1.10$ ע"י פת/במ/2000 / 14

ע"י פת/במ/2000 / 14 75

העברה מחדריים על הגג 74

18% ע"י סעיף 62א(א)16 לחוק תכנון והבניה. 103.86

סה"כ: 887.56 מ"ר

לשטחי השירות המצוינים בטבלה 5 ניתן להוסיף שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות).

לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות העליונות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6 קומות ע"ע + קומה 7 חלקית.

(2) צפוני.

(3) דרומי.

(4) מערבי.

(5) מזרחי.

6. הוראות נוספות

| | | |
|--|---|-------------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> | <p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות בתכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו וכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות התקנות, בשטח של עד 14 מ"ר לכל דירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדירור, וזאת מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בסעיף 5. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבנין.</p> | <p>6.1</p> |
| | <p>6.2 חניה</p> <p>מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן ממספר מקומות החניה הקבוע בנספח בינוי. חניה תינתן בתחומי המגרש.</p> | <p>6.2</p> |
| | <p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p> | <p>6.3</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> | <p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>כתנאי להוצאת היתר בניה, על מבקש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר /או הועדה המקומית.</p> | <p>6.4</p> |
| | <p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 12)69 לחוק.</p> <p>ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.</p> | <p>6.5</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> | <p>6.6 חשמל</p> <p>חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p> | <p>6.6</p> |
| | <p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p> <p>2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> | <p>6.7</p> |
| | <p>6.8 הוראות פיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים,</p> | <p>6.8</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>הוראות פיתוח</p> | <p>6.8</p> |
| <p>סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית. גינון לא יפחת מ-20% משטח מגרש. בחזית המגרש תינתן רצועת גינון ברוחב מ-2.8 מ' עד ל-4 מ' (לא כולל כניסות לכלי רכב והולכי רגל), סוג הצמחייה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני רחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבניה עם אדריכל העיר וגנים ונוף.</p> | |
| <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.9</p> |
| <p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> | |
| <p>סטיה ניכרת</p> | <p>6.10</p> |
| <p>כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, תוספת קומות וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> | |
| <p>תשתיות</p> | <p>6.11</p> |
| <p>ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תוכנית זאת יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאות היתר הבניה וביצוע.</p> | |
| <p>כתב שיפוי</p> | <p>6.12</p> |
| <p>יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת תכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.</p> | |
| <p>היטל השבחה</p> | <p>6.13</p> |
| <p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p> | |
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.14</p> |
| <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> | |
| <p>הריסות ופינויים</p> | <p>6.15</p> |
| <p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש ההיתר.</p> | |
| <p>הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p> | <p>6.16</p> |
| <p>א. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה על פי הנחיות פקיד היערות. ב. תנאי להיתר בניה - קבלת רישיון כריתת עצים. הרישיון יותנה בהתחייבות לנטיעת עצים חלופיים בהתאם להוראות והנחיות אגף גנים ונוף ובתאום עם מהנדס העיר. ג. על עצים המיועדים לשימור יש להגן בעת הבניה על פי פרט להגנה על עצים הנמצא במשרדי גנים ונוף. ד. שמירת צמרת העץ שנימצאת בחזית החלקה. העץ נמצא במדרכה בחזית חלקה 130.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנתן זמין
מונה הדפסה 18



תכנתן זמין
מונה הדפסה 18



תכנתן זמין
מונה הדפסה 18