

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0231597

רחוב זפרן פתח תקווה

מרכז

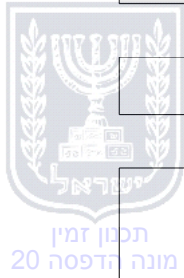
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מתאר מקומית

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

הגדלת מס. יחידות דיור מ-6 ל-11.
קיים היתר בנייה בתוקף שמספרו 2014480 מתאריך 11-12-14 הכולל 5 קומות + חדרים על הגג.
ההיתר כולל הקלה כמותית בסך % 8.5 ע"פ פת/2000.
מבוקש תוספת שטחים למטרות עיקריות בשעור 11.5%, השלמה ל-20% שטחים למטרות עיקריות ע"פ סעיף 62א'א'16.
תוספת קומה 6 חלקית במקום חדרים על הגג, הפקעה לצורך הרחבת דרך בחזית לדרום, ברח זפרן 3 פ"ת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רחוב זפרן פתח תקווה
-----	------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	410-0231597
-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.551 דונם
-----	------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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 תקווה
קואורדינאטה X	189975
קואורדינאטה Y	666325

1.5.2 תיאור מקום

רח' זפרן מדרום
חלקה 64 ממערב
חלקה 60 ממזרח
חלקה 31,39 מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות : פתח תקווה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	זפרן מרדכי	3	

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	63	

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	תאריך
פת/ 1002 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1002 / 9 ממשיכות לחול.	2092		20/02/1975
פת/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 1210 / 2	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	לא רלוונטי.	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				עמית מולד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמית מולד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	04/09/2017	עמית מולד	04/09/2017	נספח בינוי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/01/2017	עמית מולד	15/01/2017	תשריט 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



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	זפרן 3 בע"מ		זפרן 3 בע"מ	פתח תקווה	יל"ג	8	054-4267850		open.meir@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		זפרן 3 בע"מ	פתח תקווה	יל"ג	8	054-4267850		open.meir@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זפרן 3 בע"מ		זפרן 3 בע"מ	פתח תקווה	יל"ג	8	054-4267850		open.meir@gmail.com

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	עמית מולד	38387		פתח תקווה	ההסתדרות	13	03-9309404	03-9309402	asaf.shefy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקווה	פרישמן דוד	12	03-9310021		llmoded@inter.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

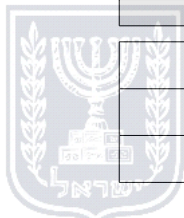
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת יח"ד, זכויות בנייה, למבנה קיים בהיתר בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 20

- א. הגדלת מס. יחידות דיור מ-6 ל-11, ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8
- ב. תוספת 11.5% שטחים למטרות עיקריות. ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16.
- ג. קו בנין צדדי למזרח קומה 5 יהיה 3.6 במקום 4.5. ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4
- ד. קו בנין צדדי למזרח קומה 6 יהיה 4.5 במקום 5.4. ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4
- ד. קו בנין צדדי למערב קומה 5 יהיה 3.6 במקום 4.5. ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4
- ד. קו בנין צדדי למערב קומה 6 יהיה 4.5 במקום 5.40. ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4
- ה. קו בנין אחורי לצפון קומה 6 יהיה 5.4. ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4
- ו. שינוי בינוי קומה 6 חלקית במקום חדרים על הגג. ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5
- ז. הרחבת דרך בחזית לדרום, ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 2.
- ח. תוספת שטחי שירות עילי, השלמה ל-65% + תוספת שטחי שירות עבור הקומה המפולשת, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	531.65	96.83
מגמה תכנונית	17.4	3.17

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	549.05	100

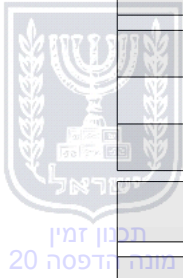
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	17.37	3.18
מגורים ג'	528.99	96.82
סה"כ	546.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	לפי פת/2000.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ע"פ חוק התכנון והבנייה.
4.2.2	הוראות



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

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
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת										17	2	דרך מוצעת	דרך מוצעת
(3) 5.4	(2)	(1)	6	26	20.6	11	46	253	1395	0	0	550	845	534	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	2	דרך מוצעת	דרך מוצעת
3	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

קיים היתר בנייה בתוקף שמשפרו 2014480 מתאריך 14-12-11 הכולל 5 קומות + חדרים על הגג.
ההיתר כולל הקלה כמותית בסך % 8.5 ע"פ פת/2000.
מבוקש 11.5% תוספת שטחים למטרות עיקריות, השלמה ל-20% ע"פ סעיף 62א'א'16.
בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג. לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

קווי בניין ע"פ היתר:

קו בניין לכוון צפון (לאחור) קומות 1-6 : 5.4 מטר.
קו בניין לכוון דרום (לחזית) קומות 1-6 : 4.0 מטר.
קו בניין לכוון מערב (לצד) קומות 1-4 : 3.6 מטר.
קומה 5 : 4.5
קומה 6 : 5.4
קו בניין לכוון מזרח (לצד) קומות 1-4 : 3.6 מטר.
קומה 5 : 4.5
קומה 6 : 5.4

שטחי שירות יהיו 65% משטחים עיקריים.

לשטחי השירות המצויינים בטבלה 5 ניתן יהיה 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) קומות 1-5 : 3.6 מטר.

קומה 6 : 4.5 מטר.

(2) קומות 1-5 : 3.6 מטר.

קומה 6 : 4.5 מטר.

(3) קומות 1-6 : 5.4 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

הפקעות לצרכי ציבור

רישום השטחים הציבוריים: השטחים שבתכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פי"ת על פי 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.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות התכנית בשטח של עד 14 מ"ר לדירה, ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מס. יחידות הדיור המותרות. מעבר לשטחי הבנייה הנקובים בסעיף 5.

6.3

הנחיות מיוחדות

מגמות תכנון: הקיום המתחייבים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.

6.4

אדריכלות

תנאי להיתר בנייה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.

6.5

בינוי ו/או פיתוח

שטח שרות יעמוד על 65% מן השטח העיקרי עבור השימושים הקבועים בפת/2000 ונספחיה. כולל ממ"ד, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים.

6.6

חניה

חניית מכוניות: החניה תינתן בתחום המגרש. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

6.7

פיתוח סביבתי

תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר חכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, נקוז, אינסטלציה סניטרית, מים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים, ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

6.8

ניהול מי נגר

גינון וחלחול: בשטח המגרש יוקצו שטחים בשיעור 21% לצורכי גינון, ובשיעור 18% לצרכי חלחול.

6.9

היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.10

איכות הסביבה

תנאי להיתר יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.



6.11	רישום שטחים ציבוריים
	לאחר אישור תכנית זו, תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק על היזם.
6.12	כתב שיפוי
	היזם ישא בכל תביעה ע"פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זאת אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
6.13	הריסות ופינויים
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון ועל ידי מבקש ההיתר.
6.14	חשמל
	חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. יישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מטר לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.
6.15	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	סידורי תברואה: 1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית פיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החנייה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6.16	פיתוח תשתית
	ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש, יעשה זאת היזם על חשבונו. וזאת אגב הוצאת היתר הבנייה וביצועו.
6.17	הפקעות ו/או רישום
	אי התאמה בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק תכנון הבנייה תשנ"ה - 1965
6.18	שמירה על עצים בוגרים
	על העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יחולו הוראות שייקבעו בהיתר העקירה ע"פ הנחיות פקיד היערות.
6.19	סטייה ניכרת
	סטייה ניכרת: כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי קווי הבניין ושינוי קווי מידה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. סגירת מרפסות תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
6.20	בניה ירוקה
	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה

6.20

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.
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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית.	3 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
2	ביצוע הפקעות השטחים הציבוריים.	3 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20