

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0368852

גוש 6714 חלקה 411

מרכז

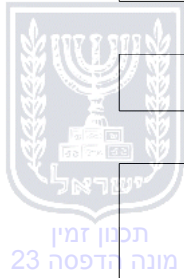
מחוז

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

הקמת מבנה מגורים ברחוב ניר נחום 16, שכונת כפר גנים א', פתח תקווה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גוש 6714 חלקה 411

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0368852

0.499 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

188550

קואורדינאטה Y

665075

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	ניר נחום	16	

שכונה

כפר גנים א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6714	מוסדר	חלק	411	

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	החלפה	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה להלן תוכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית מתאר, הוראות תוכנית זו עדיפות	4004	3167	14/05/1992
פת/ 1234	החלפה	.	2050		06/10/1974
פת/ 6 /1234	החלפה	שינוי יעוד	2763		19/11/1981



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				טל נחומי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טל נחומי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		06/11/2015	טל נחומי	09: 26 01/07/2019	מנחה למעט קווי בניין ויח"ד שהם מחייבים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/11/2015	טל נחומי	14: 13 29/03/2017		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שדאור דן-עמי	פתח תקוה	ברקוביץ יצחק	8	03-9343549	03-9308691	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שדאור דן-עמי	פתח תקוה	ברקוביץ יצחק	8	03-9343549	03-9308691	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל נחומי		טל נחומי	הוד השרון	הגלעד		09-7451085		talnachumi@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		Ilmoded@inter.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פ"ת, 49193.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות, שינוי יעוד של חלקה ממגורים א' מיוחד למגורים ג' וקביעת הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' מיוחד למגורים ג'
2. קביעת הוראות בניה
3. קביעת קווי בניה
4. קביעת הוראות בדבר חניה ותנועה
5. תוספת יחידות דיור ותוספת זכויות בנייה
6. תוספת קומות

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		411
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לעקירה		מגורים ג'
		תאי שטח כפופים
		411

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	499	100
סה"כ	499	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	501.1	100
סה"כ	501.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים הוועדה המקומית רשאת לאשר במסגרת היתר הבניה בנינים חדשים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30.0 מ"ר. מקצועות חופשיים כגון: רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה ו/או מנהל חשבונות, שרותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך ריח, רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הוועדה המקומית עלולים לגרום מפגע סביבתי כהגדרתו.
4.1.2	הוראות
א	חניה תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מקומות חניה).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	מ"ר שטח מגרש (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	1260	540 (1)	252	45	9	18	23	5 (2)	117

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. קווי הבניין יהיו: לצדדים 3.6 מ' ולחזיתות 4.0 מ', לחזית עבור מרפסות 1.9 מ'
ב. לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקומה החמישית החלקית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 75% שיטחי שירות עיליים. עד 10% משטחי השירות מיועדים לקומת קרקע מפולשת. לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות אחרות..
(2) 4 ק' ע"ע + קומה חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

בינוי ו/או פיתוח

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים. במסגרת תוכנית הפיתוח יש להתייחס לעיצוב המבנה ולמבני תשתית.
2. במסגרת התכנון יש להשאיר 15% פנוי לגינון ו 15% לפתרונות חלחול משטח המגרש בהתאם לתמ"א 4/ב/34.
3. תנאי להוצאת היתר בניה - עמידה בהוראות הועדה המקומית ואישור היחידה הסביבתית בעירייה בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב.
3. תכנון הבניין יעשה כך שלא תיווצר כל פגיעה במערך העצים הקיים ברחוב.
4. תותר הבלטת מרפסות בהתאם לנספח הבנוי..

6.2**חניה**

1. החניה תינתן בתחומי המגרש.
2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מקומות חניה)

6.3**חשמל**

1. חדר השנאים, במידה ויידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.
2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של ח. מגורים.
3. תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.
4. תנאי למתן היתר לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

1. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות.
2. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבניה: השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות

6.6**סטיה ניכרת**

כל תוספת יח"ד קומות, שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6.7

פסולת בניין

פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998

6.8

תשתיות

ככל שקיימת תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכוח ביצוע תכנית זאת יעשה כחלק מהוצאת היתר הבניה וביצועו.
כל התשתיות בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.

6.9

היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23