

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0442491

פת/מק/1210/76 - רח' עין גנים 7 פ"ת



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הקמת שני בניינים חדשים בני 5 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות. 18 יח"ד בכל בניין. סה"כ: 36 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פת/מק/ 1210 / 76 - רח' עין גנים 7 פ"ת

מספר התכנית 410-0442491

1.2 שטח התכנית 2.131 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (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	190100
קואורדינאטה Y	666350

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	משמר הירדן	6	
פתח תקוה	עין גנים	7	

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	258	

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

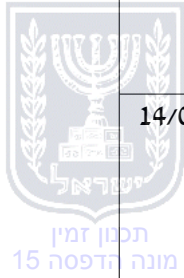
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה, להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.	כפיפות	פת/ 2000
30/04/1992	2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ במ/ 2000 /14
22/11/1984		3126		החלפה	פת/ 1210 /7 /א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון גולדוסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון גולדוסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 32 26/08/2018	דורון גולדוסר	26/08/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 52 17/12/2019	דורון גולדוסר	17/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מספר יח"ד ומספר הקומות. יתר הפרטים מנחים.	12: 08 17/12/2019	דורון גולדוסר	17/12/2019		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 40 23/07/2019	עאדל בשארה	23/07/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים	16: 04 28/08/2019	טל גליקמן	28/07/2016	13		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

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			יוסף נקר ובניו) (1991 בע"מ	פתח תקוה	שפירא הרמן צבי	51	03-9090150	03-9091150	nakarar@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוסף נקר ובניו) (1991 בע"מ	פתח תקוה	שפירא הרמן צבי	51	03-9090150	03-9091150	nakarar@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון גולדוסר		גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@goldarch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	B.T.E- תכנון, תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		bte_eng@bezeqint.net
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16			glikmans@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ג'	מגורים ג' לפי מבא"ת

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 שני מבני מגורים בני 5 קומות + 2 קומות חלקיות מעל קומת עמודים וקביעת הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 10 יח"ד מ-26 יח"ד ל-36 יח"ד (עפ"י סעיף 62א(א)8).

2. שינוי בינוי מ-4 קומות ע"ע + חדרים על הגג ל-2 מבני מגורים בני 5 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות (עפ"י סעיף 62א(א)5).

3. שינוי קו בניין לרחוב עין גנים מ-9.0 מ' ל-5.0 מ' (עפ"י סעיף 62א(א)4).

שינוי קו בניין לרחוב משמר הירדן מ-7.5 מ' ל-5.0 מ' (עפ"י סעיף 62א(א)4).

4. הרחבת דרך רחוב עין גנים ב-4.0 מ' (עפ"י סעיף 62א(א)2).

הרחבת דרך רחוב משמר הירדן ב-2.5 מ' (עפ"י סעיף 62א(א)2).

5. תוספת 20% משטח המגרש, שה"כ: 426 מ"ר (עפ"י סעיף 62א(א)16).



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מוצעת	602, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	602, 601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
להריסה	דרך מוצעת	602
להריסה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'2 (יעוד שלא לפי מבא"ת)	2,131	100
סה"כ	2,131	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	180.83	8.53
מגורים ג'	1,939.72	91.47
סה"כ	2,120.55	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י פת/ 2000 על תיקוניה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהגדרת דרך עפ"י חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
	5 (5)	5 (4)	4 (3)	4 (2)	1	7 (1)	35	18.5	36	45	7124	1170	2588	3366	1950	101	מגורים ג'	
															69	601	דרך מוצעת	
															112	602	דרך מוצעת	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג עפ"י פת/2000/א'. לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו. שטח מרתף עפ"י פת/2000/א'.

ב. שטחי השירות בהיקף 65% משטח עיקרי - מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים.

ג. שטחי השרות המצוינים בטבלה 5 כוללים 400 מ"ר שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר מ-2 קירות) לא יותר ניוד זכויות אלה לקומות אחרות. שטחי

שירות אלו מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים.

ד. תחשיב זכויות בניה: $2,940 \text{ מ"ר} = (37 * 8) + (75 * 4) + (2,131 * 110\%)$

תוספת: $426 \text{ מ"ר} = (2,131 * 20\%)$

סה"כ: $3,366 \text{ מ"ר}$

ה. תחשיב יח"ד: $22 \text{ יח"ד} \sim 21.3 = 2.131 * 10$

פת/במ/2000/14 : 4 יח"ד (לפי פת/במ/2000/14)

סה"כ: 26 יח"ד

מבוקש: 36 יח"ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות + קומה טכנית.

(2) לכיוון צפון.

(3) לכיוון דרום.

(4) לרחוב משמר הירדן.

(5) לרחוב עין גנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו. 2. תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות התקנות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מסי יח"ד, וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5. 3. תנאי להיתר בניה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין ולפי הנחיות מרחביות. 4. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-10.0 מ'. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 5. לא תותר חלוקת המגרש לשני מגרשים. 6. במפלס הקרקע יתוכננו שטחים משותפים תשתיות וחדרים טכניים בלבד בהתאם לנספח הבינוי. לא יתוכננו דירות גן. 7. מחסנים בקומות טיפוסיות יוצמדו לדירות המגורים. כניסה למחסנים תתאפשר משטח משותף בלבד. לא יותר חיבור המחסנים לצורך הרחבת הדירות. 8. קומה טכנית תכלול חדרי מדרגות, תשתיות כגון: מאגרי מים, חדר משאבות וכדו' ותבנה בנסיגה מקונטור הבניין החיצוני.

6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תינתן בתחומי המגרש. 2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. 3. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלות. 4. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. 5. חניות עוקבות ו/או חוסמות יוצמדו לאותה יחידת דיור.

6.3	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח המגרש יוקצו 30% לצורכי גינון. בחזית יתוכנן פיתוח מגונן, ללא חניה לפי מגמת נספח בינוי. יינטעו עצים גבוהי צמרת בגבולות החלקה. 2. תכנית הנטיעות לרבות מיקום ומיני העצים ובית הגידול המוצע תאושר על ידי אגף גנים ונוף כתנאי להיתר הבניה. 3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח על ידי הוועדה המקומית. 4. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. 5. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. 6. בשטח הפיתוח הציבורי יוצב אלמנט אומנותי - דקורטיבי המנציח את עשייתה הרחבה של הסופרת תמר בורנשטיין-לזר, המזוהה בין היתר עם סדרת ספרי "קופיקו".

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.5	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>2. אוורור החניון לא יופנה לכיוון מקום שהיית אנשים ממושכת, ויתואם עם תכנית הפיתוח.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. כל השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים ושטחים שאינם מעל מרתפים) יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של העירייה.</p> <p>3. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי להגדיל את חדירות הקרקע.</p> <p>4. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול.</p> <p>5. יש לתת פתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים.</p> <p>6. אין לחבר ניקוז מזגניים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקיה בלבד.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. תכונות העצים שיינטעו: נותני צל-סוככניים, חסכנים במים ומאוקלמים.</p> <p>ב. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ג. נטיעת עצים בשטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול תת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.20 מ'.</p> <p>ד. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.50 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית, יש להגן עליהם בעת הביצוע, לפי מפרט שימור, שיוכן על ידי אגרונום ושיאושר על ידי פקיד היערות.</p> <p>3. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: השמירה תתבצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה: יחולו הוראות שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות. רישיון הכריתה יותנה במימוש ערך חליפי לעצים. ייקבע פיצוי נופי על פי סקר העצים.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש ההיתר.</p>	

6.11	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
	אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.12	חשמל
	<p>1. 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 להגנת הסביבה</p> <p>2. חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי, בתחומי המגרש ובתיאום עם חברת חשמל. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית.</p> <p>3. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבילתי מיננת, התשס"ו-2006.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.</p>

6.13	כתב שיפוי
	היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה לו תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.

6.14	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.15	חלוקה ו/ או רישום
	לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק- על היזום.

6.16	סטיה ניכרת
	<p>1. חריגה מהוראות סעיף 6.1.4 וסעיף 6.1.5 תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>2. כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>

6.17	תשתיות
	היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	לר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 410-0442491

שם התוכנית: בנייני מגורים ברח' עין גנים 7 פ"ת

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מזרחי-דרומי								מערבי-צפוני	דרומי-מערבי-קינמי (לרח' עין גנים)			
			עיקרי	שרות												עיקרי	שרות	מזרחי-דרומי
מגורים ב'2	---	2,131	2,940	1,911	---	---	4,851	227.6	45	26	12.2	---	4 ק' ע"ע + ח.על הגג	---	5	4	4	9

הערות:

1. תחשיב זכויות בניה (לפי פת/2000): $2,940 \text{ מ"ר} = (37 \times 8) + (75 \times 4) + (2,131 \times 110\%)$

2. תחשיב יח"ד למצב מאושר: $22 \text{ יח"ד} \sim 21.3 = 2.131 \times 10$
 4 יח"ד (יח"ד עד 75 מ"ר לפי פת/במ/2000/14)
 26 יח"ד סה"כ מותר: