

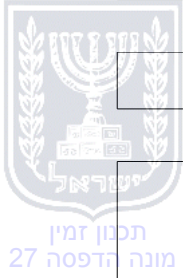
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-1084029

פת/מק/9/2006 מרכז מסחרי כפר גנים

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

התכנית חלה על מגרש בשכונת כפר גנים ג', בגוש 6716 חלקה 245. תכנית פת/מק/2006/א קבעה את המגרש ביעוד מסחרי, ועל המגרש נבנה מבנה מסחרי 'קניון הכיכר', עפ"י היתר בנייה מס' 2018340 (והיתרי שינויים לאחוריו). התכנית מוסיפה זכויות למסחר, לצורך סגירת מרפסות קיימות במבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פת/מק/9/2006 מרכז מסחרי כפר גנים

מספר התכנית 410-1084029

1.2 שטח התכנית 6.189 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 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (5)

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	187963
קואורדינאטה Y	664591

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז מסחרי 'כפר גנים', הממוקם דרום מזרחית לכיכר שבצומת רחובות העצמאות ובן גוריון.

### 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
	63	העצמאות	פתח תקוה

שכונה כפר גנים ג'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6716	מוסדר	חלק	245	

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
35	פת/במ/2006
200	פת/מק/2006/א

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/ במ/ 2006	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2006 ממשיכות לחול.	4342	255		26/10/1995
פת/ 2000 / 25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 / 25 ממשיכות לחול.	5189	2555		27/05/2003
פת/ מק/ 2006 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 2006 / א ממשיכות לחול.	5381	2086		21/03/2005



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא גולדשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 11 29/09/2022	גיא גולדשטיין	29/09/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב חלקית. מחייב לנושא קווי הבניין.	08: 08 28/12/2022	גיא גולדשטיין	28/12/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה מחייב חלקית. מחייב לנושא כניסה למרתפי חניה.	12: 12 19/12/2022	אבירם אגאי	19/12/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה

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	עדי דנה		ישרס - חברה להשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7232354		Adid@rasc o.co.il
	פרטי	עליזה שוסטר		ישרס - חברה להשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7232354		Alizash@ra ssco.co.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא גולדשטיין	14623370		רמת גן	בצלאל	3	077-5000300		yaelberg@g mail.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh .co.il
	מוודד	מוחמד גבארה	1585	ת.גב. ג'בארה הנדסה ומדידות בע"מ	טייבה	(1)		072-2122388		tgb@012.net.i l

(1) כתובת: ת.ד. 1768.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 זכויות לצורך סגירת מרפסות במבנה מסחרי 'קניון הכיכר'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה: תוספת של 500 מ"ר, שטח עיקרי לצורך סגירת מרפסות במבנה קיים, ע"פ סעיף 62 א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי בדבר בינוי, ע"י סגירת מרפסות לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	1
קו בנין עילי	מסחר	1

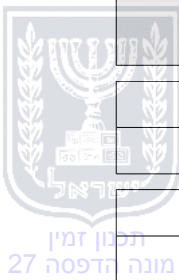
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	6,189	100
סה"כ	6,189	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	6,217.99	100
סה"כ	6,217.99	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותר שימושים בהתאם לתכנית פת/במ/2006:</p> <p>(א) בקומות המסחר יותר השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר קמעונאי.</li> <li>2. משרדים, שירותים אישיים (כגון: מרפאות, מספרות, בנקים, מכבסות, וכד').</li> <li>3. בתי אוכל ומשקה.</li> <li>4. תחנת מוניות.</li> <li>5. לא תותר הקמת אולמות בידור ושעשועים, מועדוני לילה וכדומה.</li> <li>6. שטחי שירות: מקלט, מרחבים מוגנים, מערכות טכניות ומתקני שירות כגון: הסקה, תקשורת, מעליות, חדרי אשפה, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות ומקומרות, מעברים ציבוריים וכו'.</li> </ol> <p>(ב) מבנים ומתקנים על הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר המשך חדר המדרגות הכללי של הבניין (ח. יציאה לגג).</li> <li>2. חדר מכונות להפעלת מעלית, חדר מכונות להפעלת מערכת מיזוג אויר.</li> <li>3. מתקנים כגון: מאגר מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה, אנטנה מרכזית לרדיו.</li> <li>4. מערכות חימום מים סולאריות.</li> </ol> <p>(ג) במרתפים יותר השימושים הבאים:</p> <p>חניון, מחסנים, מקלטים, מתקנים טכניים וכו'.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר הקמת מבנה מסחרי בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף.</p> <p>ב. גובה קומות לא יעלה על 6.0 מ' בין רצפה לתקרה.</p> <p>ג. תותר הקמת יציעים (גלריה) בהתאם לחוק. שטחי היציעים יכללו באחוזי הבניה.</p> <p>ג. קולונדה - לאורך חזית החנויות בשטח המסחרי תבנה קולונדה (בהתאם למסומן בנספח הבינוי). השטחים המקורים ייבנו בנוסף לשטח המסחרי שבטבלה 5 לתכנית זו.</p> <p>ד. שלטים - כל השלטים לחנויות יתוכננו כחלק מחזית החנות. לא תותר הצבת שלטים בחזית הקולונדה.</p> <p>ה. חדר טרנספורמציה ימוקם בתוך הבניין במרתף או בקומת הקרקע באישור ובתנאי חברת החשמל.</p> <p>ו. הבניין יחופה בחיפויים קשיחים בלבד ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>ז. לא יותר פתחים לכיוון רחוב נח פלר ולרחוב חביב ביטון (למעט פתחים שאושרו בהיתרים שקדמו לאישור תכנית זו). על אף האמור, יותרו קירות מסך מאחורי רפפות אלומיניום, על פי הקיים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(5)	(5)	(5)	(5)	מעל הכניסה הקובעת	4	30 (4)	3713.4 (2)	7926.8 (1)	6189	1	מסחר	מסחר

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

הוראות טבלה 5:

א. יותר מרתף בקו ב. 0 מ' - בגבולות המגרש - בתנאי עמידה בסעיף 6, תת סעיף ניהול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת של 500 מ"ר ל-7,426.8 מ"ר מאושרים.

(2) 50% מעיקרי מאושר 7426.8 מ"ר (לפני התוספת) בהתאם ל- פת/25/2000.

(3) שטחים בתת הקרקע ללא שינוי מהיתר קיים, בהתאם לתכניות חלות קודמות.

(4) לקומה.

(5) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להיתר בנייה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.
2. תנאי הוצאת היתר בנייה אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס העיר.
3. סגירת מרפסות מעבר למסומן בנספח הבינוי (במסגרת השטחים מותרים), תחייב תיאום ואישור מול אדריכל העיר.
4. טיפול בגגות: יש לתכנן ייצור אנרגיה על חלק מהגגות. תכנון הגגות יהיה באישור אדריכלית העיר.

**6.2****חניה**

1. חניה תנתן בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר הבנייה.

**6.3****כתב שיפוי**

היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התוכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בנייה מתוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.

**6.4****איכות הסביבה**

1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
2. כל היתרי הבנייה בתוכנית יכללו התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכו') מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וכו' עפ"י ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות.
4. תנאי למתן היתר בנייה אישור האגף לאיכות הסביבה.

**6.5****סטיה ניכרת**

כל תוספת קומות, ושינוי בקווי בניין, יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.

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

תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו.