

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1127406

פת/מק/45/1240 - הרב נריה 6 פתח תקוה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005248762/310>

דברי הסבר לתכנית

במגרש נשוא התכנית, ברחוב הרב נריה 6 פתח תקוה קיים בניין בן 8 קומות ע"ע, ביעוד מגורים ב' מתכנית פת/במ/ 1240 / 14 (תוקף 2001). בבניין קיימות 26 יחידות דיור בהיתר מספר 2005180 משנת 2005.

תכנית זו מבקשת הרחבת שטחן של דירות 3-4 בקומה ב' בחזית האחורית, כך ששטח כל דירה יגדל מ-118 מ"ר ל-140 מ"ר. מבוקש תוספת לכל יחיד 22 מ"ר - מתוכן כ-16 מ"ר תוספת עבור מרפסות סוכה.

שאר הדירות בבניין יישארו ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

פת/מק/45/1240 - הרב נריה 6 פתח תקוה

מספר התכנית 410-1127406



שטח התכנית	1.2
------------	-----

1.851 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (12)

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	188518
קואורדינאטה Y	664476

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רחוב הרב נריה ומעבר לו מגרשים ביעוד מגורים ב'1.
מדרום - שצ"פ
ממערב - מגרש ביעוד מגורים ב'
ממזרח - מגרש ביעוד מגורים ב'1

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

שכונה

כפר גנים ג' - פתח תקווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6715	מוסדר	חלק	470	

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	פרק	תאריך
<u>פת/ 2000</u>	שינוי	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.	4004	3167		14/05/1992
<u>פת/ במ/ 1240 / 14</u>	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות פת/במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול.	4978	2232		16/04/2001



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				שלום הולנדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלום הולנדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	02/07/2023	שלום הולנדר	11: 51 07/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/12/2023	שלום הולנדר	11: 01 15/12/2023		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	יונתן אורנשטיין			פתח תקוה	הרב נריה צבי	6	052-3232577		
	פרטי	דורון הולנדר			פתח תקוה	הרב נריה צבי	6	054-3970001		

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
אדריכל	עורך ראשי	שלום הולנדר	24687		פתח תקוה	חטיבת אלכסנדרוני	1	03-9338005		shalom_ho1@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		ll@llmoded.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בניה לדירות 3+4 בלבד בקומה ב' בחזית אחורית בבית משותף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי לטובת הרחבת שתי יח"ד בקומה ב' ל-140 מ"ר לפי 22 מ"ר לדירה, סה"כ 44 מ"ר, מתוכן כ- 16 מ"ר תוספת עבור מרפסת סוכה, לפי סעיף 62א(א) ס"ק (12) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		470
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים ג'
		תאי שטח כפופים
		470

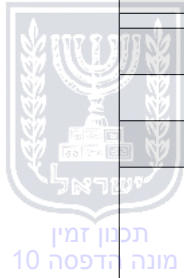
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'1	1,851	100
סה"כ	1,851	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,858.74	100
סה"כ	1,858.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בניני מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. השטח העיקרי לדירות 3-4 בקומה ב' לא יעלה על 140 מ"ר לדירה. ב. תוספת שטח מרפסות סוכה לדירות 3-4 יהיה 16 מ"ר לכל דירה, זאת בנוסף למרפסות הקיימות לפי היתר. ג. הרחבת הדירות ותוספת מרפסות, לרבות מרפסות סוכה תהיה לכיוון דרום - חזית אחורית, כמופיע בנספח הבינוי עבור דירות בקומה ב' 3+4 בלבד. ד. המרחק בין המרפסת לגבול המגרש לא יפחת מ-2.5 מ'. ה. הרחבת הדירות תתבצע כך שלא ייפגע תפקוד השטחים הציבוריים הקיימים בקומת הקרקע.
ב	עיצוב אדריכלי המרפסות החדשות יעוצבו באופן אחיד ובהתאמה לחזית המרפסות הקיימות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות								
מגורים ג'	470	1851	3260 (1)	1608 (2)	35	26		6	6	6	4	

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. לפי פת/במ/ 1240/ 14 מאושר 26 יח"ד שטח כל יח"ד 118 מ"ר+ח.גג
3216 = 148 + 26 * 118 (עפ"י היתר בנייה)
. תוספת עבור כול יח"ד 22 מ"ר סה"כ 44 מ"ר
. סה"כ שטח עיקרי 3,260 מ"ר
ב. תוספת 22 מ"ר לכל יח"ד הן עבור יח"ד 4+3 בקומה ב' בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגדלת שטח עיקרי ליח"ד 3 ו-4, מ-118 מ"ר ל-140 מ"ר (כולל התוספת עבור מרפסות).
(2) 50% מהשטח העיקרי המאושר בהיתר לפי תכנית פת/ 2000/ 25.
(3) 9 ק' ע"ע כולל ח. גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

- א. כל חזיתות הבניין יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת אבן טבעית, ציפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחימר וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור אדריכל העיר.
- ב. לא יותר גמר טיח לסוגיו כציפוי חיצוני.
- ג. תיאסר התקנת מזגני חלון. יחידות מעבי המזגנים ימוקמו באופן מוסתר וכך שיימנעו מטרדי רעש לדירות שכנות.
- ד. הוראות תוכנית פת/במ/1240/14 ממשיכות לחול.

6.2 סטיה ניכרת

סגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

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

היתר בניה יוגש תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו.