

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1166081

פת/מק/37/1208 - שינוי קווי בנין - משפחת חייט

מרכז

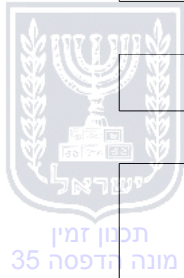
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005272394/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית המשנה קווי בניין ותכנית עפ"י הקיים בשטח, כשייהרס המבנה או כל בנייה חדשה קווי הבניין יהיו עפ"י תוכניות בתוקף טרם אישורה של תוכנית זו , ובעתיד לא יהיה אפשרי לבנות בניה רוויה רק על מחצית החלקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פת/מק/37/1208 - שינוי קווי בנין - משפחת חייט
------------------------	-----------	--

מספר התכנית	410-1166081
-------------	-------------

שטח התכנית	0.283 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)
---------------	--

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

190759

קואורדינאטה Y

666566

1.5.2 תיאור מקום

רחוב צילרסון מרכז פתח תקוה.

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	הרב צירלסון	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6324	מוסדר	חלק		32

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקונה ממשיכות לחול.	4004	3167		14/05/1992
<u>פת/ 1208</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1208 ממשיכות לחול.	1909			12/04/1973
<u>פת/ במ/ 2000</u> <u>14</u>	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול.	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				לריסה בורודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לריסה בורודה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/09/2023	לריסה בורודה	09: 02 27/09/2023	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	רימון חייט			פתח תקוה	הרב צירלסון	19	054-4499453	054-4499453	rimon@effm.co.il
	פרטי	שרית חייט			פתח תקוה	הרב צירלסון	19	054-4499453	054-4499453	rimon@effm.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רימון חייט			פתח תקוה	הרב צירלסון	19	054-4499453	054-4499453	rimon@effm.co.il
פרטי	שרית חייט			פתח תקוה	הרב צירלסון	19	054-4499453	054-4499453	rimon@effm.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לריסה בורודה	79277		נתניה	רזיאל	23	054-5360070	09-8822868	hay18@netvision.net.il
מהנדס	מהנדס	ישעיהו חי	33219		נתניה	גרונר דב	18	09-8826185	09-8822868	hay18@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

קביעת בינוי וקווי בניין.
שינוי תכסית עפ"י הקיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין דרומי מ-5 מ' ל- 1.8 מ' עפ"י א62(א)(4).

שינוי קו בניין מזרחי מ-4 מ' ל- 1.8 מ' עפ"י סעיף א62(א)(4) .

שינוי קו בניין מזרחי מ-4 מ' ל- 0.7 מ' עפ"י סעיף א62(א)(4) .

שינוי קו בניין צפוני מ-6 מ' ל- 2.0 מ' עפ"י סעיף א62(א)(4) .

קביעת גודל מגרש. עפ"י א62(א)(7).

קביעת אורך חזית. עפ"י א62(א)(5).

שינוי תכסית עפ"י הקיים בפועל. עפ"י סעיף א62(א)(9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		32
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים ב'
		תאי שטח כפופים
		32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	282.5	אזור מגורים ב'
100	282.5	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	281.44	מגורים ב'
100	281.44	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים. מקצועות חופשיים: חדרי עבודה למקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ- 30 מ"ר ושאינם גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום למפגע סביבתי.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
1.8 (7)	2 (6)	(5)	(4)	(1)	(1)	2 (1)	55 (3)	(1)	(2)	(1)	(1)	282.5	32	מגורים ב'

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. כל זכויות הבניה הן ללא שינוי ע"פ התכניות בתוקף למעט השינוי בקווי הבניין כמתואר בתשריט ובתכסית.
ב. בעתיד לא יהיה ניתן לבנות בניה רוויה על מחצית החלקה בלבד, אלא רק על החלקה כולה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית מאושרת.
(2) עפ"י תכנית מאושרת.
(3) עפ"י הקיים בפועל.
(4) עפ"י תשריט 4.0 - 1.8 - 0.70 . לכוון מזרח.
(5) 0 לשכן.
(6) אחורי צפוני.
(7) קדמי דרומי.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

עם הריסת המבנה ומיצוי זכויות מאושרות התכנית תהיה 45%.

6.2**אדריכלות**

השינוי בקוי הבניין ע"פ תכנית זו תקף אך ורק עבור הבתים הקיימים. כל תוספת יח"ד ובנין חדש שיבנה בחלקה יהיה בקווי הבניין המותרים וע"פי התכנית בתוקף, טרם אישורה של תכנית זו. בעתיד לא יהיה ניתן לבנות בניה רוויה על מחצית החלקה בלבד, אלא רק על החלקה בשלמותה.

6.3**סטיה ניכרת**

1. לאחר אישור התכנית, לא יותר לאחר תשריט חלוקה לחלוקת חלקה 32. שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.
2. כל תוספת יח"ד קומות שינוי בקווי בניין בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת.

6.4**סטיה ניכרת**

מאחר ומדובר בתכנית המופקדת לאחר ה-1.1.23, הרי שחל עליה הדין החדש, כך שלא ניתן יהיה לבקש מכוחה הקלה לפי תקנות סטיה ניכרת הישנות, אלא לפי התקנות החדשות ובנושאים מצומצמים ביותר שנקבעו בהן, למעט אם נקבע בתכנית כי סטיה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטיה ניכרת. כך, בהתאם לתקנות החדשות לא יותרו הקלות כמותיות - הוספת שטחי בניה, קומות ויח"ד.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

שמירה על עצים בוגרים
על העצים אשר מסומנים בתשריט כמיועדים לשימור יחולו הוראות שיקבעו בעת מתן היתר הבניה. שימור העצים בתחום התכנית יעשה עפ"י הנחיות של פקיד היערות.

6.6**תנועה**

החניה תנתן בתחומי המגרש. חניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי בתכנית פיתוח אדריכלית.

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