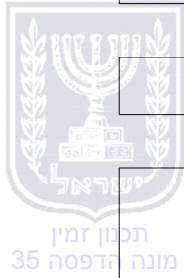


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0318626

הצנחנים - בן-דוד - תוספת יח"ד - פת/מק/1211/46



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 בניין מגורים חדש בן חמש קומות על עמודים וקומה שישית חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצנחנים - בן-דוד - תוספת יח"ד - פת/מק/46/1211

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

410-0318626 מספר התכנית

1.279 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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	190590
קואורדינאטה Y	665190

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מחמה יהודה.

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	בן דוד יצחק	27	
פתח תקוה	הצנחנים	28	

שכונה מחנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6406	מוסדר	חלק	47	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/1979		2522	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1211 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1211
16/05/1991	2555	3879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1278 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1278
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה ממשיכות לחול.	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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז בן-עזרא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז בן-עזרא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מנחה למעט קומות, קווי-בניין ויח"ד שיהיו מחייבים.	01/09/2017	ארז בן-עזרא	01/09/2017	1		מנחה	בינוי
כן	טבלת זכויות הבניה	11/12/2017	ארז בן-עזרא	11/12/2017	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר	29/01/2017	ארז בן-עזרא	29/01/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 35



תכנון 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			יד ליטל נכסים ובנין בע"מ	פתח תקוה	בס זליג	6	03-9231330	03-9231330	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יד ליטל נכסים ובנין בע"מ	פתח תקוה	בס זליג	6	03-9231330	03-9231330	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעל כהן			חדרה	רמב"ם	5	03-9327393		
בעלים		רחל ניסן			פתח תקוה	שפרינצק	3	03-9323566		
בעלים		אסתר שמעון			הודיה	הודיה		07-6726202		
בעלים		יהושע שרעבי			פתח תקוה	בן דוד יצחק	27	03-9327393		
בעלים		יצחק שרעבי			פתח תקוה	הערבה	6	03-9309340		
בעלים		מזל שרעבי			פתח תקוה	בן דוד יצחק	27	03-9327393		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד סיני גלבווע ע"י יפוי כח בשם הדיירים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ארז בן-עזרא	35535		פתח תקוה	פתח תקווה	10	03-9348274	03-9348275	9348275@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@za hav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת	דרך מאושרת - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה
מגורים ג'	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה.

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 יח"ד, קומות ושינוי בקווי-בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- שינוי בקו בניין לכל הקומות לכיוון :- צפון, דרום, מזרח ומערב 4.0 מ' קומה ו' לכיוון דרום בנסיגה לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קו מרפסות לחזית רח' הצנחנים ולרח' בן-דוד 2.50 מ' מגבול המגרש לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת מספר קומות מארבע קומות ע"ע וחדרים על הגג לחמש קומות ע"ע וקומה שישית חלקית לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 11 יח"ד סה"כ 22 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 20% בזכויות הבניה סה"כ 226.40 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת תכנית בניוי, חניה ועיצוב אדריכלי מנחה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת שטחי שרות עילי (השלמה ל- 65%) לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	473,472
מגורים ג'	471

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	471
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	473,472

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	471
להריסה	דרך מאושרת	473, 472
להריסה	מגורים ג'	471

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	89	6.96
דרך מוצעת	58	4.54
מגורים ד	1,132	88.51
סה"כ	1,279	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	147.6	11.53
מגורים ג'	1,132.53	88.47
סה"כ	1,280.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה
4.2.2	הוראות



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת								
								שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי							
									58	473	דרך מאושרת	דרך מאושרת				
									89	472	דרך מאושרת	דרך מאושרת				
4	4	4 (5)	4 (4)	6	27.5	19.4	22	45 (3)	252.57	2859.12	1126.32 (1)	1732.8 (2)	1132	471	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

זכויות הבניה

פת/2000 $1132 \times 120\% = 1,358.40$

חדרים על הגג $37 \times 4 = 148.00$

תוספת 20% 226.40 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי $1,732.80$ מ"ר

סה"כ שטחי שרות $1,126.32$ מ"ר

בנוסף לזכויות הנ"ל מרפסות מקורות בשטח של $22 \times 12.0 \times 12.0$ מ"ר סה"כ 264 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתכנית זו נכללו שטחי ח. הגג לא תותר בניית ח.גג מול הקובע בתכנית זו..

(2) 65% מהשטח העיקרי. לשטחי השרות המצויינים בטבלה ניתן להוסיף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומת עמודים המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות). לא ניתן לנייד שטחים אלה לקומות העליונות..

(3) 509.4 מ"ר.

(4) לרח' הצנחנים - קו בניין למרפסת 2.50 מ'.

(5) לרח' בן-דוד - קו בניין למרפסת 2.50 מ'

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. ועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שיישמרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר. תנאי להיתר בניה : אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין. קומת הקרקע תתוכנן בהתאמה להנחיות מרחביות בחזית המגרש לרחובות תינתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ - 2.0 מ'. סוג הצמחיה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב, הנ"ל בתיאום לעת הוצאת היתר הבניה עם אדריכלית העיר ואגף גנים ונוף.</p>	
6.2	אדריכלות
<p>תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות תכנית זו בשטח של עד 14.0 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12.0 מ"ר כפול מספר יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תינתן בתחומי המגרש ולא תפחת מטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי והחניה. חניות עוקבות ו/או חסומות יוצמדו לאותה יח"ד.</p>	
6.4	בניה ירוקה
<p>בנייה ירוקה : כתנאי להוצאת היתר בנייה, עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושא בנייה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון : אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p>	
6.5	איכות הסביבה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>	
6.6	חלוקה ו/ או רישום
<p>תכנית לצורכי רישום : לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק על היזם.</p>	
6.7	הפקעות ו/או רישום
<p>אי התאמה בשטחים מדודים : אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק תכנון הבנייה תשנ"ה - 1965</p>	
6.8	חשמל
<p>חדרי שנאים : חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. יישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מטר לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בנייה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה</p>	
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>סידורי תברואה : 1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית</p>	

<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>פיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החנייה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	
<p>6.10 הוראות פיתוח</p>	<p>6.10</p>
<p>גינון וחלחול: בשטח המגרש יוקצו 20% לצרכי גינון. לצרכי חלחול יוקצו 20% אשר יבוצעו ע"י החדרה למי תהום בתוך תחומי המגרש ואו בחיבור למערכת הניקוז העירונית ברחובות הצנחנים ובן-דוד.</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>1. על הקבלן מוטלת החובה לשמור ולהגן על כל העצים שנקבעו לשימור בשטח התכנית בזמן העבודות. 2. הנחיות לעבודה בקרבת עצים המצויים מחוץ למגרש המגורים יהיו לפי הנחיות משרד החקלאות פקיד היערות. 3. כל פגיעה בעצים לשימור תחויב בקנס כספי בהתאם להחלטת פקיד היערות. 4. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה/העתקה יחולו עליהם הוראות שיקבעו בהיתר עפ"י הנחיות פקיד היערות.</p>	
<p>6.12 סטייה ניכרת</p>	<p>6.12</p>
<p>כל תוספת יח"ד, קומות, הקטנת קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
<p>6.13 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.13</p>
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p>6.14 תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>העתקת תשתיות : ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זאת, יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר-הבניה וביצועו.</p>	
<p>6.15 כתב שיפוי</p>	<p>6.15</p>
<p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הוועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי-בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	
<p>6.16 היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>הוועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כחוק.</p>	
<p>6.17 הריסות ופינויים</p>	<p>6.17</p>
<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון ועל ידי מבקש ההיתר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור הוועדה המקומית	ביצוע תוך 5 שנים מאישור התכנית ומתן תוקף

7.2 מימוש התכנית





תכנית מס' - 410-0318626

טבלה מס' 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים

זכויות בניה לפי פת/2000 - מצב קיים.

צידו דרומי לשצ"פ	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	צידו צפוני	קדמי מערבי לרח' בן-דוד	קדמי מזרחי לרח' הצנחנים	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4.0	4.0	4.0	4.0	---	ק+4 + ע"ע חדרים על הגג	21.0	45%	10.16	13	217.09%	2,776.62	---	---	1,093.82	1,534.80 148.00 + 1,682.80	1279	47	מגורים ב'

