

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0836858

הנציב 3 פת/ מק/ 1208 / 35



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית להקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות (2 ק' + 4 ק' חלקיות) סה"כ 13 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הנציב 3 פת/ מק/ 1208 / 35

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

410-0836858

שטח התכנית 1.2

0.762 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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	190509
קואורדינאטה Y	666605

**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	הנצי"ב	3	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6324	מוסדר	חלק	43	

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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1208 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1208 / 10 ממשיכות לחול.	3555		03/05/1988
פת/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 1208	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1208 ממשיכות לחול.	1909		12/04/1973
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איילת קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איילת קורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	09: 24 07/12/2020	אהרון יזרסקי	04/03/2020	6		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מנחה למעט קוי בנין, מספר קומות ומספר יחידות דיור שהיו מחייבים.	11: 20 11/11/2020	איילת קורן	05/02/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 25 05/02/2020	איילת קורן	05/02/2020	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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	איה הירש			טירה	(1)		050-5400296		hiresh1@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1633.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם הירש			טירה	(1)		050-5400296		hiresh1@hotmail.com
בעלים		אמיר הירש			טירה	(1)		050-5400296		hiresh1@hotmail.com
בעלים		מגדי הירש			טירה	(1)		050-5400296		hiresh1@hotmail.com
בעלים		סולטאן נור הירש			טירה	(1)		050-5400296		hiresh1@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1633.

**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	איילת קורן	112632	אילת קורן אדריכלים	כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@gmail.com
אגרונום	אגרונום	אהרון יזרסקי			פתח תקוה	רמ"א	20	054-5342286		ayagronom@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת : ת.ד. 9312.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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**

יצירת תכנית להקמת בנין מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת יח"ד מ-8 ל-13 ע"פ סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון והבניה .

2. תוספת קומות מ-4 ע"ע + חדרים על הגג ל-2 קומות + 4 קומות חלקיות שה"כ 6 קומות ע"ע ע"פ סעיף 62א(א)

5.

3. שינוי קו בנין לכל הקומות: אחורי מזרחי מ-6 מ' ל- 5.4 מ', צדדי צפוני מ-4 מ' ל-3.6 מ', צדדי דרומי מ-4 מ' ל-

3.6 מ' ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.

4. תוספת של 17% משטח החלקה לסך זכויות הבניה ע"פ סעיף 62א(א)16 לחוק תכנון והבניה תיקון 101.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	64	8.40
מגורים ב'	698	91.60
סה"כ	762	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	64	8.49
מגורים ג'	689.69	91.51
סה"כ	753.68	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי פת/2000
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניות, מסעה גינון, רהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, תאורה וכל המותר בהתאם להגדרת דרך בחוק למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות ית"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי						
4 (5)	5.4 (4)	3.6 (3)	3.6 (2)	6 (1)	18.62	13	50	259.6	1812.05	776.6	1035.46	698	1	מגורים ג'	מגורים ג'
												64	2	דרך מאושרת	דרך מאושרת

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:

חישוב שטחים עיקריים:

א.  $698 \times 110\% = 767.8$  ע"פ פת/במ/2000/14

ב.  $75$  ע"פ פת/במ/2000/14

ג.  $37 \times 2 = 74$  חדרים על הגג

ד.  $118.66$  מ"ר 17% על פי סעיף 62א(א)16.

סה"כ:  $1035.46$  מ"ר

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג. לא תותר בניית חדרים על הגג, מעל הקבוע בתכנית זו.

שטחי השירות יהיו לפי הקבוע בחוק.

סה"כ שטחים השירות המצוינים בטבלה 5 הינם 75%, שהם 10%+65% שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות).

לא ניתן לנייד השטחים עבור הקומה המפולשת לקומות העליונות.

שטחי השרות בהיקף 65% משטח עיקרי מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 עפ"י תקנה 13 לתקנות החו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה) בתוכנית (בהיתרים) תשנ"ב 1992.

שטחי השרות עבור הקומה המפולשת מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 קומות + 4 חלקיות סה"כ 6 קומות ע"ע.

(2) דרומי.

(3) צפוני.

(4) מזרחי.

(5) מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

- קווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו בכפוף להסכמת מהנדס העיר.
- תתאפשר מרפסת סוכה לחזית רחוב הנצ"יב לקומה א'. קו מידה למרפסת מגבול חלקה לא יקטן מ 2.0 מ'.

**6.2****חניה**

מקומות החניה ייקבעו עפ"י התקן התוקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה הנגישים הנדרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבנין עבור כל אדם עם מוגבלויות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצידה לדירה וכן אסור יהיה לאמירה לשימוש אחר.

**6.3****איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

**6.4****בניה ירוקה**

כתנאי להוצאת היתר בניה, על מבקש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה 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 /או הועדה המקומית.

**6.5****חלוקה ו/ או רישום**

- רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק.
- אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.

**6.6****חשמל**

חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדים או אחורית. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה האגף לאיכות הסביבה. תכנון והקמת חדר שנאים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים יהיו בתאום ובאישור חברת חשמל ובהנחיות האגף לאיכות הסביבה.

**6.7****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
- תכנית פיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.

<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה אישר תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית. יינתן במגרש גינון בחזית הקידמית כפי שמופיע בניספח הבינוי לא פחות מ-2.20 מ'.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים) לרבות מיסעות וחניה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדור (כגון חצף, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של עירייה. מי נגר ממוזגנים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחילחול. יש לתת פיתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירייה. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חילחול אלא לביוב או למערכת השקיה.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, תוספת קומות וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתית תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p><b>כתב שיפוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת תכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש ההיתר.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</b> העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה על פי הנחיות פקיד היערות. תנאי להיתר בניה - קבלת רישיון כריתת עצים. הרישיון יותנה בהתחייבות לנטיעת עצים חלופיים בהתאם להוראות והנחיות אגף גנים ונוף ובתאום עם מהנדס העיר. על עצים המיועדים לשימור יש להגן בעת הבניה על פי פרט להגנה על עצים הנמצא במשרדי גנים ונוף.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14