

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0202374

אורבך 11 פת/ מק/ 1207 / 45

מרכז

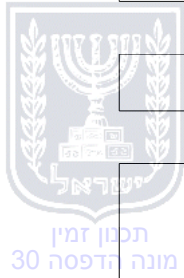
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית באה להגדיל מספר יחידות דיור ולשנות בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0202374

שטח התכנית 1.2 0.830 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (3), 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 לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	190268
קואורדינאטה Y	667045

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	הרב אורבך מאיר	11	
פתח תקוה	שטמפר יהושע	112	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק	85	

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1002 / 3 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1002 / 3 / ד. הוראות תכנית פת/ 1002 / 3 / ד תחולנה על תכנית זו.	1922	1768	31/05/1973
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/ במ/ 2000 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 ועל תיקוניה 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				קורן אילת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קורן אילת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	17/02/2014	קורן אילת	11: 16 11/07/2021	מנחה למעט קוי בנין, מספר קומות ומספר יחידות דיור.	לא
חניה	מחייב	1: 250	1	18/08/2020	אריה פלנר	11: 14 11/07/2021	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/01/2014	קורן אילת	11: 28 11/02/2021		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			הבית ברחוב קק"ל 6 בע"מ	פתח תקוה	אודם	3	03-9234166	03-9234177	gilboa-m@neto.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הבית ברחוב קק"ל 6 בע"מ	פתח תקוה	אודם	3	03-9234166	03-9234177	gilboa-m@neto.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				הבית ברחוב קק"ל 6 בע"מ	פתח תקוה	אודם	3	03-9234166	03-9234177	gilboa-m@neto.net.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	קורן אילת	112632		כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אריה פלנר		אריה פלנר הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	(2)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

(2) כתובת: ת.ד. 3765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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, הרחבת שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת שטח ציבורי פתוח על פי סעיף 62א(א)3.

2. קביעת קוי בנין:

- קידמי דרום מזרחי ל-3.75 מ'

- צדדי צפון מזרחי וצדדי דרום מערבי 3.6 מ' לכל הקומות על פי סעיף 62א(א)4.

3. קביעת מספר קומות ל-2 קומות ע"ע + 5 קומות חלקיות סה"כ 7 קומות ע"ע על פי סעיף 62א(א)5.

4. הגדלת מספר יח"ד ל-16 על פי סעיף 62א(א)8.

6. תוספת 20% סה"כ 166 מ"ר שטח עיקרי על פי סעיף 62א(א)16.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	100	12.05
מגורים ב'	730	87.95
סה"כ	830	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	99.91	12.10
מגורים ג'	708.8	85.84
שטח ציבורי פתוח	16.99	2.06
סה"כ	825.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	על פי פת/ 2000
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י פת/ 2000
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	חניות, מיסעה, גינון, רהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, תאורה .
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מפלגה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי		שרות	סה"כ שטחי בניה									
מגורים ג'	מגורים ג'	1	713	1265	2213.65	310	50	16	22.4	7 (1)	3.6	3.6	3.6	5 (2)	3.75 (3)
דרך מאושרת	דרך מאושרת	2	100												
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	3	17												

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 שטח עיקרי: 830 מ"ר כפול 110% + 75 + 37 כפול 3 = 1099 מ"ר ע"פ פת/מב/ 2000 / 14

סה"כ 1099 מ"ר + 166 מ"ר (20%) = 1265 מ"ר

חישוב זכויות בניה לפי שטח 830 מ"ר (כולל הפקעה לפי תכנית פת/ 1002 / ד3)

בתכנית זו נכללו שטחי חדרי על הגג. לא תותר בנית חדרי על הגג, מעל הקבוע בתכנית זו.

תותר הגדלת מרפסות על חשבון שטח עיקרי.

קו בנין למרפסות: לרחוב שטמפפר 3 מ' מקו הפקעה, לרחוב אורבך 2.3 מ' מקו הפקעה.

שטחי השירות בהיקף 65% משטח עיקרי מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית מתאריך 02.04.2000, בנוסף 10% שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפלגת (שטחים שאינם סגורים ביותר מ-2 קירות) שלא ניתן לנייד לקומה עליונה, מתוקף החלטת מליאת וועדה מקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.17, עפ"י תקנה 13 לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 קומות ע"ע + 5 קומות חלקיות סה"כ 7 קומות ע"ע.

(2) לכוון רח' שטמפפר.

(3) דרום מזרחי.

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

קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות בתכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו כפוף להסכמת מהנדס העיר.

6.2**חניה**

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה תקף 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. לא תינתן כניסה לחניה מרחוב שטמפפר.

6.3**בניה ירוקה**

כתנאי להוצאת היתר בנייה, עמידה 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 ו/או הועדה המקומית.

6.4**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

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

6.6**חשמל**

חדר שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

6.7**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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

6.8**הוראות פיתוח**

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.8	הוראות פיתוח	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. גינון לא יפחת מ-16% משטח מגרש. בחזית המגרש הפונה אל רחוב שטמפפר ישתלו עצים בדומה לעצים הקיימים לאורך הרחוב בחלקו הדרומי. לאורך רח' שטמפפר ואורבך תשמר רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.0 מ'.
6.9	ניהול מי נגר	נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
6.10	שמירה על עצים בוגרים	השמירה על עצים הקיימים על המדרכה בזמן הבניה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקירבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערו.
6.11	סטיה ניכרת	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.
6.12	תשתיות	היתרי הבנייה יבטיחו העתקת תשתיות הדרושות העתקה.
6.13	כתב שיפוי	יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק הכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם התכנית.
6.14	היטל השבחה	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור	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.
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30