

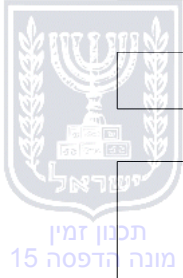
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0930420

גפני אברהם 2 פת/מק/1217/25

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

תכנית הבאה לשנות בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, שינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גפני אברהם 2 פת/מק/1217/25

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

410-0930420

שטח התכנית 1.2

1 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

פתח תקוה

קואורדינאטה X

188969

קואורדינאטה Y

665033

רחוב גפני אברהם 2 פינת כץ מיכל לייב 36

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	גפני אברהם	פתח תקוה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6714	מוסדר	חלק	233	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/04/1971	1499	1714	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1002 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1002 /5
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 . הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000
16/08/1962		954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 509 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 509
30/04/1992	2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 /14 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			אילת קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת קורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	09: 42 16/08/2021	אהרון יזרסקי	21/12/2020	1		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מנחה למעט קוי בנין, מספר יח"ד, כניסה לחניה מרחוב כץ בלבד וקומות שיהיו מחייבים.	11: 04 08/08/2021	אילת קורן	21/12/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 02 11/05/2021	אילת קורן	15/12/2020	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

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			יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131		guykul@gmail.com

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		אורית פוקס			פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131		
בעלים		אביאל פינקוויס			פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131		
בעלים		אלחנן פינקוויס			פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131		
בעלים		דליה רגב			פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131		
בעלים				יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131		guykul@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תמונת זמין
מונה הדפסה 15



תמונת זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילת קורן	112632		כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@gmail.com
אגרונום	אגרונום	אהרון יזרסקי			פתח תקוה	רמ"א	20			ayagronom@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פי"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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-11 ל-15 ע"פ סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון והבניה .

2. תוספת קומות מ-4 ע"ע + חדרים על הגג ל-4 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות סה"כ 6 קומות ע"פ סעיף 62א(א)5.

3. שינוי קו בנין לכל הקומות: לכוון צפון מ-4 מ' ל-3.6, לכוון מערב מ-4 מ' ל-3.6 מ' מע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.

4. תוספת של 20% סה"כ 176 מ"ר משטח החלקה לסך זכויות הבניה ע"פ סעיף 62א(א)16 לחוק תכנון והבניה תיקון 101.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	120	12
מגורים ב	880	88
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120.29	12.05
מגורים ג'	877.94	87.95
סה"כ	998.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	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
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי		
4 (5)	3.6 (4)	3.6 (3)	5 (2)	6 (1)	17.04	15	2458.75	1405	1053.75	880	מגורים ג'
										120	מגורים ג' 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. $968 = 110\% \times 880$ ע"פ פת/ במ/ 2000 / 14

ב. $150 = 2 \times 75$ ע"פ פת/ במ/ 2000 / 14

ג. $111 = 3 \times 37$ חדרים על הגג

ד. 176 מ"ר 20% על פי סעיף 62א(א)16.

סה"כ: 1405 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 65%+10% 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) 4 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות, סה"כ 6 קומות ע"ע.

(2) צדדי לכיוון מזרח 5 מ', 3.6 מ' למרפסות מגבול החלקה.

(3) צדדי לכיוון מערב 3.6 מ'.

(4) לכיוון צפון 3.6 מ'.

(5) לכוון דרום לרח' גפני 4 מ', קו בניה למרפסות 2.2 מ' מגבול חלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. קווים המתחייבים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו כפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות ע"פ נספח הבינוי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל/ ית עיר לעיצוב הבינוי.</p> <p>4. הבינוי יהיה מתואם למגרש פינתי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבינוי עבור כל אדם עם מוגבלות.</p> <p>החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבינוי ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p> <p>החניה תינתן בתחומי המגרש.</p> <p>הכניסה לחניה מרחוב כץ בלבד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>כתנאי להוצאת היתר בנייה, על מבקש היתר 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 ו/או הועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</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>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותורשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק.</p> <p>ב. 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.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חשמל</p> <p>חדר שנאים:</p> <p>חדרי השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש המגורים.</p>	<p>6.7</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>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.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>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.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.9</p>
<p>א. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות תומחים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע מפת טופוגרפית. ב. הגינון יהיה בהתאם לפריסת הגינון כפי שמצויין בנספח בינוי % 17 גינון. בחזית יתוכן פיתוח מגוון ללא חניה ובדגש על נטיעת עצים. הגינון החזיתי לרחובות כץ וגפני יהיה גינון אפקטיבי ברחוב שלא יקטן מ- 1.5 מ' לכל אורכו.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>א. נגר עילי: תובטח תכנית 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 (כגין חצף, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של עירייה. מי נגר ממזגנים 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. ב. בתכנית ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח מגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חילחול, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ג. יעשו שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזור החניה. ד. תנאי להיתר בנייה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון נגר העילי.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, סגירת מרפסות ותוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.13</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</p>	

6.13	כתב שיפוי
	וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.
6.14	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.15	הריסות ופינויים
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש ההיתר.
6.16	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה
	<p>א. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה על פי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>תנאי להיתר בניה - קבלת רישיון כריתת עצים. הרישיון יותנה במימוש ערך חלופי לעצים עפ"י הוראות והנחיות אגף גנים ונוף ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. על עצים המיועדים לשימור בזמן הבניה : השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועדים להעתקה, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

