

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 410-0585539**

**איחוד וחלוקה - פת/מק/73/1255 - אלכסנדרוני - ניסים**

**מרכז**

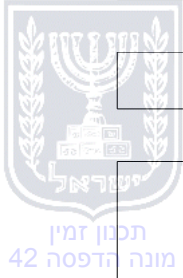
**מחוז**

**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

איחוד וחלוקה בשטחי ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

איחוד וחלוקה - פת/מק/73/1255 - אלכסנדרוני - ניסים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

410-0585539

מספר התכנית

1.974 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

קואורדינאטה X 191353

קואורדינאטה Y 664715

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב הרב ניסים יצחק

**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 ניסים יצחק |          |       |

שכונה הדר - גנים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4043     | מוסדר   | חלק           | 67-69               |                   |
| 6321     | מוסדר   | חלק           |                     | 106               |

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 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**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/ 1255          | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1255 ממשיכות לחול.          | 3076               |                         | 19/07/1984 |
| פת/ 1255 / 17     | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1255 / 17 ממשיכות לחול.     | 5261               | 1489                    | 05/01/2004 |
| פת/ 2000          | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקונה ממשיכות לחול | 4004               | 3167                    | 14/05/1992 |



**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 |          |                   |             | שריף ראשד    |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | שריף ראשד    |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב |          | 1                 | 19/08/2021  | גולדווסר זיו | 11: 41 19/08/2021 |                | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 500   | 1                 | 11/04/2021  | שריף ראשד    | 18: 15 11/04/2021 |                | 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/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------------------------|----------|------|-----|------------|-----|----------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>לתכנון ובנייה<br>פתח תקוה | פתח תקוה | (1)  | 1 א | 03-9052612 |     | doritm@ptikva.org.il |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: פתח תקוה העליה השניה 1.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|-------------|-------------|---------------|------------------------------------------|----------|------|-----|------------|-----|----------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>לתכנון ובנייה<br>פתח תקוה | פתח תקוה | (1)  | 1 א | 03-9052612 |     | doritm@ptikva.org.il |

(1) כתובת: פתח תקוה העליה השניה 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|-----------------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| בבעלות מדינה          |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | תל אביב-<br>יפו | (1)  | 1 א | 02-5456163 | 02-5456163 |                      |
| בבעלות רשות<br>מקומית |       |    |               | עיריית פתח<br>תקוה   | פתח תקוה        | (2)  | 1 א | 03-9052612 |            | doritm@ptikva.org.il |

(1) כתובת: מנחם בגין קריית הממשלה ת.ד. 7246.

(2) כתובת: פתח תקוה העליה השניה 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                      | ישוב     | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-------------------------------|----------|-------------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                | עורך ראשי | שריף ראשד     | 120698        | משרד<br>אדריכלות<br>שריף ראשד | דבוריה   | דבוריה      |     | 04-6701126 |            | sharif.rashed@gmail.com |
|                | שמאי      | גולדווסר זיו  | 1020          |                               | פתח תקוה | בן צבי יצחק | 10  |            |            | ziv@goldwaser.co.il     |
|                | מודד      | לאוניד לייפמן | 832           |                               | פתח תקוה | (1)         | 2 א | 03-9310021 | 03-9310021 | ll@llmoded.com          |

(1) כתובת: פתח תקוה ת. 9312.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

איחוד וחלוקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי א62 א (א) סעיף קטן 1
2. הגדלת שטחי ציבור לפי סעיף א62 א (א) סעיף קטן 3
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף א62 א (א) (16) א (א) (1) + (2)
4. שינוי בקווי בניין לפי א62 א (א) סעיף קטן 4
5. הגדלת תכסית לפי א62 א (א) סעיף קטן 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח  | סימון בתשריט |
|---------------------|----------|--------------|
| מגורים א'           | 201, 200 | זיקת הנאה    |
| מבנים ומוסדות ציבור | 100      | להריסה       |
| שטח ציבורי פתוח     | 302, 300 | להריסה       |
|                     |          | להריסה       |
|                     |          | להריסה       |
|                     |          | להריסה       |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר           |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר       | אחוזים       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 892       | 44.87        |
| מגורים א' מיוחד 2   | 621       | 31.24        |
| שטח ציבורי פתוח     | 475       | 23.89        |
| סה"כ                | 1,988     | 100          |
| מצב מוצע            |           |              |
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מבנים ומוסדות ציבור | 928.36    | 47.03        |
| מגורים א'           | 571.26    | 28.94        |
| שטח ציבורי פתוח     | 474.47    | 24.03        |
| סה"כ                | 1,974.1   | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|              | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>4.2</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|              | <p>א. מוסדות ציבור על מתקניהם לרבות בריכת שחייה, מגרשי ספורט.</p> <p>ב. מועדוני נוער ומעונות למבוגרים.</p> <p>ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.</p> <p>ד. מוסדות בריאות.</p> <p>ה. מוסדות דת.</p> <p>ו. מגרשי ומתקני חניה.</p> <p>ז. בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבניין.</p> |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>4.3</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|              | <p>נופש ונוי, גנים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחובות ומבנים המשרתים מטרת אלה, ברכות שחיה ומתקנים הקשורים אליהם, שבילים להולכי רגל, רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים, חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה ומקלטים ציבוריים.</p>                                               |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>א</b>     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תינתן אפשרות מעבר דרך חלקת השצ"פ מרחוב אלכסנדרוני לטובת חלקה 59 בלבד. זיקת ההנאה תבוטל במידה ויהיה שינוי במצב המקרקעין בניה מחדש בחלקה 59</p> <p>תרשם הערת אזהרה בהתאם.</p>                                                                                                  |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח    | שימוש                    | יעוד                 |      |                           |
|------------------|------------|-----|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|-------|--------------------|------------|--------------------------|----------------------|------|---------------------------|
|                  |            |     |                         |                             | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |            |                          |                      |      |                           |
|                  |            |     |                         |                             |                          | קדמי              | אחורי | ציד-י-<br>שמאלי    | ציד-י-ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה<br>הקובעת | שרות | עיקרי                     |
| (2)              | (2)        | (2) | (2)                     | 1                           | 3                        | 55                | 130   |                    | 20         | (1) 110                  | 934                  | 100  | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| (6)              | 6          | 3   | 3                       |                             | (5) 2                    | 45                | 77    |                    | (4)        | (3) 77                   | 494                  | 200  | מגורים א'                 |
| (6)              | 6          | 3   | 3                       |                             | (5) 2                    | 45                | 70    |                    | (4)        | (7) 70                   | 84                   | 201  | מגורים א'                 |
|                  |            |     |                         |                             |                          |                   |       |                    |            |                          | 54                   | 300  | שטח ציבורי<br>פתוח        |
|                  |            |     |                         |                             |                          |                   |       |                    |            |                          | 422                  | 302  | שטח ציבורי<br>פתוח        |

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחלקה 67 ששטחה 461 מ"ר \* 20% + 400 מ"ר = 492.2 מ"ר.

חלק מחלקה 106 ביעוד שב"צ ששטחו 425 מ"ר \* 105% + 425 \* 20% = 531

1023 = 492 + 531

(2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(3) 66% בקומות ו- 11% בעליית גג. (מתוכם תוספת של 7% בסה"כ כדי לאזן בשווי בשני המצבים של מגרשי מגורים א).

(4) עפ"י תכנית 2000 א. מחסן 12 מ"ר, ממ"ד עפ"י תקנות, וחניה עד 30 מ"ר.

(5) בנוסף תותר עליית גג.

(6) עפ"י תשריט פת/1255..

(7) 60 % בשתי קומות ו-10% בעליית גג.

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי ו/או פיתוח**

תנאי להיתר בנייה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.  
התייחסות לגינון וחלחול עפ"י הנתונים 15% חלחול ו 20% גינון.  
הוראות בינוי בהתאם להנחיות מרחביות אשר יהיו ידועות בעת מימוש.

**6.2 חניה**

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה

**6.3 איכות הסביבה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.  
2. בנייה ירוקה:  
א. כל היתרי הבנייה בתכנית יכללו התייחסות להבטיח בנייה ירוקה, כגון: אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכד', על פי הנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

**6.4 חלוקה ו/או רישום**

א-י. התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי ציבור רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**6.5 איחוד וחלוקה**

אחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים, ויירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.

**6.6 רישום שטחים ציבוריים**

1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ח-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.  
2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

זמן לביצוע תכנית זו הנו 5 שנים מיום אישורה הוראה מנחה בלבד