

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0989384

רחוב שרגא רפאלי שב"צ דרומי

מרכז

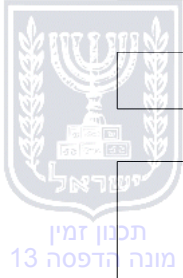
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית באה להסדיר את ייעודי הקרקע בצורה מיטבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רחוב שרגא רפאלי שב"צ דרומי
-----	------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	410-0989384
-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	2.295 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

פתח תקוה

קואורדינאטה X 189002

קואורדינאטה Y 668130

1.5.2 תיאור מקום

רח' שרגא רפאלי 2, פתח תקווה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הדר המושבות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6357	מוסדר	חלק	77-78	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/ 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 על כל תיקוניה ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 2003 / 9	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2003 / 9 ממשיכות לחול.	5038	706	10/12/2001



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				ליאת איינהורן פנחס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליאת איינהורן פנחס		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	15/06/2021	ליאת איינהורן פנחס	17: 08 15/06/2021		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	25/08/2021	אגף תכנון עיר	17: 14 25/08/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/06/2021	ליאת איינהורן פנחס	11: 52 25/08/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה	פתח תקווה	העליה השניה	1	03-9052222		doritm@ptikva.org.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה	פתח תקווה	העליה השניה	1	03-9052222		doritm@ptikva.org.i 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית פתח תקווה	פתח תקווה	העליה השניה	1	03-9052222		doritm@ptikva.org.i 1

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס	111408	ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	אגף תכנון עיר		ועדה מקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052612		karmitk@pti kva.org.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		ll@llmoded.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בהסכמה בשטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה. לפי סעיף 62א(א)1.
2. שינוי קוי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
3. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)16 א 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	1	מבנה להריסה
שטח ציבורי פתוח	20, 21	מבנה להריסה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
20, 21	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
1	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
20, 21	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,574	68.58
שטח ציבורי פתוח	721	31.42
סה"כ	2,295	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,575.29	68.58
שטח ציבורי פתוח	721.8	31.42
סה"כ	2,297.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מוסדות ציבור כולל מוסדות חינוכיים וכל התכליות המותרות לשטח מרכז ספורט. כדוגמת בריכת שחייה, מגרשי ספורט, מועדוני נוער, בתי תרבות, בתי כנסת, מגרשי ומתקני חניה, בית קפה ו/או מזנון לשירות מבקרי המבנה וכחלק בלתי נפרד ממנו. 2. תחנת טרנספורמציה
4.1.2	הוראות
א	אקוסטיקה המיגונים האקוסטיים ממסילת הברזל ככל שידרשו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת וע"פ דו"ח האקוסטי יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס העיר.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, ריצוף, מגרשי ומתקני ספורט וכדומה, נטיעות ונוי, מעבר תשתיות, שבילים, חניה, מיגונים אקוסטיים ממסילת הברזל כנדרש ע"פ הדו"ח אקוסטי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הכל בהתאם לתכנית פיתוח לאישור אדריכל העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	1	1574	1968 (1)	331 (2)	2299	100	3	0	0	0	0

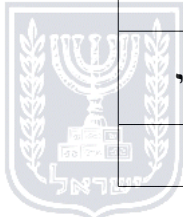
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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) סה"כ 105% שהם 1653 מ"ר + תוספת של 20% שהם 315 מ"ר.

(2) שהם 20% משטח עיקרי בהתאם להחלטת ועדה מתאריך 22.02.93.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הכנת תכנית פיתוח שתכלול תיאום פרטי תנועה, שבילים, קיבעת מפלסי כניסה וכיו"ב לאישור אדריכל העיר.
2. הכנת דו"ח סביבה למניעת מפגעים סביבתיים אקוסטיים ואמצעים למיגון אלקטרומגנטי כתוצאה מחשמול המסילה לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקווה.
3. נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר העילי.

6.2**חניה**

1. פתרונות חנייה יינתנו בהתאם לשימושים על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
2. החניה תיתן במשותף עם המגרש הצפוני הגובל.

6.3**איכות הסביבה**

- בהתאם לדו"ח סביבה יטופלו הנושאים הבאים:
1. טיפול בפתחי המבנה
 2. הקמת קיר אקוסטי
 3. מיגון קרינה אלקטרומגנטית.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

אי התאמה בשטחים מדודים בין השטחים בתשריט החלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לצרכי רישום ובין השטחים בתוכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.5**איחוד וחלוקה**

איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

6.6**ניהול מי נגר**

1. שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
2. קליטת מי נגר עילי תעשה בשטח ציבורי פתוח במגרשים הסמוכים לצורך העשרת מי תהום ע"י חלחול טבעי או מתקני החדרה.

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

טבלת זכויות – מצב מאושר

(על פי תכנית פת/ 2000)

יעוד	שימוש	גו"ח/ מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה מירביים (משטח המגרש נטו)		מספר קומות	קו בנין (מטר)			
בנייני ציבור	בנייני ציבור	77 / 6357	גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				בקומה	בכל הקומות					
בנייני ציבור	בנייני ציבור	77 / 6357	1574	35	105	3	4	4	6	5

