

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0916957

צלאח שלום 153-154

מרכז

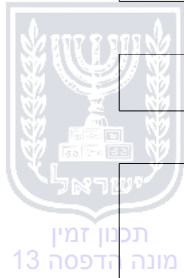
מחוז

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 זו הינה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית המהווה שינוי לתכנית מאושרת פת/1255

מטרת התכנית היא לבצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וללא שינוי זכויות הבניה המאושרות. החלפת מיקום השצ"פ עם חלקות המגורים יאפשר יצירת חניון עילי וחניון תת-קרקעי משותף עם החלקות הצמודות, אשר יצמצם את מספר הכניסות והיציאות על רחוב צלאח שלום וימנע הגבלה משמעותית בתכסית האפשרית עבור תכנון המבנה בחלקה. בנוסף, העברת השצ"פ לחלק הצפוני תיצור חיבור אל השב"צ הסמוך ואל השצ"פ האחורי הקיים.



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

צלאח שלום 153-154

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

410-0916957

מספר התכנית

1.650 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

62 א (א) (1)

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	191766
קואורדינאטה Y	664700

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	צלח שלום	23	
פתח תקוה	צלח שלום	25	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6320	מוסדר	חלק	195	153-154

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

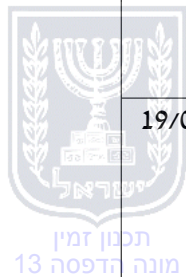
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1255 ממשיכות לחול.	3076		19/07/1984
פת/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 2000 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 / א ממשיכות לחול.	4745	2953	28/04/1999



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				ערן לשם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ערן לשם		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250	1	15/08/2021	דניאלה פז ארז	09: 28 16/08/2021		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 250	18	15/08/2021	דניאלה פז ארז	09: 27 16/08/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/09/2021	ערן לשם	19: 36 19/09/2021		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			ב.י.נ.ו צלח שלום בע"מ	פתח תקוה	ברא"ז זאב	61	03-9327222		office@bno.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ב.י.נ.ו צלח שלום בע"מ	פתח תקוה	ברא"ז זאב	61	03-9327222		office@bno.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן לשם		CityBee אדריכלים	בני ברק	הירקון	7	03-5403938		eranl@citybee-arch.com
שמאי מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700822	09-9700801	pini@oazgro-up.co.il

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**

מטרת התכנית היא החלפת מיקום השצ"פ עם חלקות המגורים ללא שינוי בגודל החלקות וזכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוראות בדבר איחוד וחלוקה של מגרשים על פי סעיף 62א(א)1 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1534	מבנה להריסה	מגורים ב'	1534
שטח ציבורי פתוח	195	מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	195

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
מגורים ב'	1,352	81.94	מגורים ב'	1,352.1
שצ"פ	298	18.06	שטח ציבורי פתוח	298.52
סה"כ	1,650	100	סה"כ	1,650.63

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
מגורים ב'	1,352.1	81.91	מגורים ב'	1,352.1
שטח ציבורי פתוח	298.52	18.09	שטח ציבורי פתוח	298.52
סה"כ	1,650.63	100	סה"כ	1,650.63

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בנייני מגורים. ב (1). הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בניה בניינים חדשים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ - 30 מ"ר. מקצועות חופשיים כגון: רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה ו/או מנהל חשבונות, שירותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום למפגע סביבתי כהגדרתו. ב (2). הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים כנ"ל בבנייני מגורים קיימים בתנאי שהבקשה לאישור השימוש תידון ותאושר בהתאם להוראות שימוש חורג (פרק ה', רישוי, חוק התכנון והבניה - 1965) ג. בנייני עזר, מגרשי חניה ומוסך לדיירי הבית. ד. במקומות המסומנים כחזית מסחרית בתכנית מפורטת יותרו חנויות ועסקים שלא יגרמו למפגע סביבתי כהגדרתו בתכנית זו. ה. איזור מסחרי שכונתי בהתאם לתכנית מפורטת. ו. בנייני ציבור ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית מפורטת. ז. דרכים ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. נופש ונוי. ב. גנים לרבים, חורשות ושדרות. ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה. ד. בריכות שחיה ומתקנים הקשורים אליהם. ה. שבילים להולכי רגל. ו. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים. ז. מקלטים ציבוריים. ח. בתי קפה, מסעדות וקיוסקים עפ"י תכנית מפורטת.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוראות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.

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

ג. איחוד וחלוקה מחדש: איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בהסכמת הבעלים, וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.

6.2**ניהול מי נגר**

א. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח ניקוז, הכולל תשריט ופרשה טכנית, מבוסס דו"ח קרקע וניתוח הידרולוגי בהתאם לדרישות תמ"א 1, החישוב של ניהול נגר יעשה לפי המחשבון שלה.

ב. תנאי להיתר יהיה פתרון לטיפול במי גשם יושם לפי המודל המשלב את השיטות הבאות: חלחול טבעי, החדרה, השחייה/איגום, הזרמת עודפי נגר למערכת עירונית.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

א. העצמים המסומנים לשימור, ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. עם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4.0 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות. במפרט השימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, גזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה.

ג. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: השמירה תתבצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות.

ד. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ה. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.50 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.4**רישום שטחים ציבוריים**

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

ב. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5**כתב שיפוי**

היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.6**הריסות ופינויים**

היתר בניה למימוש זכויות מכח תכנית זו יכלול גם הריסת המסומנים להריסה בשטח התכנית ובשטחי הציבור כתנאי למימוש הזכויות מכוחה. השטחים הציבוריים ימסרו לידי הרשות כשהם נקיים מכל מבנה וחפץ במקרקעין.

6.7 הנחיות מיוחדות	
הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.	
---------------------------------------	--

