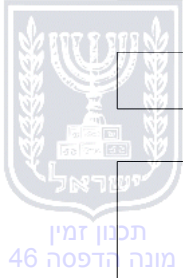


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0839498

כנסת ישראל 85



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/08/2022

להפקיד את התכנית

26/12/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית ממוקמת בפתח-תקווה - רח' כנסת ישראל 85 גוש 4042 חלקות 947-945-844.

תוכנית באה לקבוע את השינויים הבאים:

1. קביעת מספר יחידות דור - 63 יח"ד.
2. קביעת מספר קומות למגורים - 7 קומות על קומת קרקע + קומה 8 חלקית + מרתף חניה.
3. שינוי קו בנין לכל הקומות: קדמי מערבי ל-3 מ', צדדי צפוני מ-3 מ' ל-4 מ', צדדי דרומי מ-3 מ' ל-6 מ'.
4. הרחבת דרך: מ-14 מ' ל-16 מ'.
5. קביעת זכויות והוראות בניה.
6. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג סימן ז לחוק.
7. שינוי ייעוד ממגורים לשטח מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	410-0839498	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	3.982 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	190971
קואורדינאטה Y	664151

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	כנסת ישראל	85	

שכונה שעריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4042	מוסדר	חלק	844, 945-947	

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 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/05/2001		2839	4989	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 64. הוראות תכנית מח/ 64 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 64
14/05/1992		3167	4004		החלפה	פת/ 2000
20/08/1959			694		החלפה	פת/ 1154 / 2



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 בקרת מיגון מרעש תחבורה	12: 17 10/01/2022	דניאל סופר	10/01/2022	7		מנחה	אקוסטיקה
לא	טבלת איזון והקצאה מחייבת הכוללת נספח לטבלה שתחולתו רקע.	08: 50 14/12/2022	גלעד ניר	13/12/2022	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים שתחולתו רקע למעט המפה שהינה מחייבת.	09: 07 14/12/2022	אורי קראוזה	30/05/2020	7		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	בינוי מנחה למעט קוי בנין, מספר קומות ומספר יחידות דיור ואופן העמדת המבנים, שיהיו מחייבים.	09: 07 20/11/2022	אילת קורן	31/08/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 09 08/12/2022	יעקב מרגלית	07/12/2022	1	1: 100	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	מצב מאושר	11: 48 19/01/2022	אילת קורן	03/02/2020	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			גדות יזמות בע"מ	ראשון לציון	קליין לורנץ	3	054-2446864		eli@gadots.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גדות יזמות בע"מ	ראשון לציון	קליין לורנץ	3	054-2446864		eli@gadots.com

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	אילת קורן	112632	אילת קורן אדריכלים	כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@gmail.com
	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802		גני תקוה	רבאון שלמה	6	03-5340061	03-5347362	dmarga@netvision.net.il
שמאי	שמאי	גלעד ניר	93319		פתח תקוה	הקציר	8	052-8996259		giladnir21@gmail.com
מהנדס	יועץ אקוסטי	דניאל סופר			קרית מוצקין	(1)		077-7033227		sofird@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	עדוי עומר	1768		טורעאן	(2)		050-9763834	04-6412694	omar132@bezeqint.net
אגרונום	אגרונום	אורי קראוזה			הרצליה	יצחק שדה	48	052-8523868		ori@birdsandgardens.co.il



(1) כתובת: ת.ד. 633.

(2) כתובת: ת.ד. 1768.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 בנייני מגורים, שטח לבנייני ציבור, הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מספר יחידות דיור - 63 יח"ד.

2. קביעת מספר קומות למגורים - 7 קומות על קומת קרקע + קומה 8 חלקית + מרתף חניה.

3. שינוי קו בנין לכל הקומות: קדמי מערבי ל-3 מ', צדדי צפוני מ-3 מ' ל-4.0 מ', צדדי דרומי מ-3 ל-6 מ'.

4. הרחבת דרך : מ-14 מ' ל-16 מ'.

6. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

7. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג סימן ז לחוק.

8. שינוי יעוד ממגורים לשטח מבנים ומוסדות ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מוצעת	5, 4
דרך ו/או טיפול נופי	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

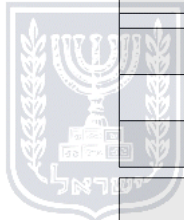
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	226	5.68
מגורים א'	3,549	89.13
שטח ציבורי פתוח	207	5.20
סה"כ	3,982	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	227.09	5.68
דרך מוצעת	291.76	7.29
מבנים ומוסדות ציבור	855.15	21.38
מגורים ג'	2,625.87	65.65
סה"כ	3,999.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים, מחסנים דירתיים, שטחים משותפים לדיירים.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, בתי תרבות, מוסדות בריאות, מוסדות דת, מוסדות סעד, מוסדות חינוך, בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבניין.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מיסעה, מדרכה להולכי רגל ושבילי אופניים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרות דרך בחוק.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	מדרכה להולכי רגל ושבילי אופניים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	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	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(5) 3	(4) 7	(3)	(2) 4	1	(1) 8	24	63	50	404	10883	2521	3584	4778	2609	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(8) 3	(4) 4	(2) 4	(7) 4	1	5			45	250	2138	850	220	1068	855	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
													(9) 50	855	2	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
														226	3	דרך ו/או טיפול נופי	דרך ו/או טיפול נופי
														207	4	דרך מוצעת	דרך מוצעת
														85	5	דרך מוצעת	דרך מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים ג'	1	900 (6)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2	
דרך ו/או טיפול נופי	דרך ו/או טיפול נופי	3	
דרך מוצעת	דרך מוצעת	4	
דרך מוצעת	דרך מוצעת	5	

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

הוראות טבלה 5:

א. לא תותר תוספת חדרים על הגג מעבר למפרט בתוכנית זו.

ב. תמהיל הדירות ומספרן יהיה: 38 יח"ד בשטח כולל של 80 מ"ר, 23 יח"ד בשטח כולל של 98 מ"ר ו-2 יח"ד בשטח כולל של 120 מ"ר.

ג. קווי בניין מרתף 0 מ' לכל הכיוונים למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה א-7 קומות + קרקע + מרתף + קומה 8 חלקית, מבנה ב-7 קומות + קרקע + מרתף + קומה 8 חלקית..

(2) צפוני.

(3) דרומי, כמסומן בתשריט.

(4) מזרחי.

(5) מערבי לתא שטח 2.

(6) 15 מ"ר לכל יח"ד, למעט דירות הגן..

(7) דרומי.

(8) מערבי.

(9) חלק בלתי נפרד ממבנה ציבורי.

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.</p> <p>2. המרחק בין מבנה א למבנה ב לא יקטן מ-7 מ'.</p> <p>3. תכנית הבינוי שתוכן במסגרת הליך הרישוי תבחן אפשרות להתקנת תאים פוטו וולטאיים על מבנה הציבור.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין על פי החוק והתקנות.</p> <p>החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p> <p>החניה תינתן בתחומי המגרש ותהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>רמפת כניסה ויציאה של חניון התת קרקעי כולל מישור סיום הרמפה יהיה בתחומי המגרש ולא יקטע את רציפות המדרכה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>נידרש מיגון אקוסטי דירתי בכל הדירות בחזיתות שיושפעו מרעש מכביש 40.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>על מבקש היתר בניה 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 חשמל</p> <p>חדר שנאים:</p> <p>חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש המגורים.</p> <p>תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>תכנון והקמת חדר שנאים, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים יהיו בתאום ובאישור חב' חשמל ובתאום להנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>לא תותר הפניית מבנה עילי של שנאים לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p> <p>2. תכנית פיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה בעירייה.</p> <p>3. תכנון חדרי האשפה יבוצע עפ"י דרישות מה"ע ואגף התברואה בעירייה.</p> <p>4. מערכת ביוב מתוכננת תעמוד בדרישות הנחיות של משרד הבריאות.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.7	הוראות פיתוח
<p>א. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.</p> <p>ב. אישור תכנית פיתוח עם פתרון ניקוז המגרש המבוסס על דו"ח הידרולוג.</p> <p>ג. גינון לא יפחת מ-35% משטח מגרש.</p> <p>ד. הגינון יהיה בהתאם לפריסת הגינון והיקפו המופיעים בנספח הבינוי.</p>	
6.8	איחוד וחלוקה
<p>השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.</p>	
6.9	ניהול מי נגר
<p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p>	
6.10	רישום שטחים ציבוריים
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ירשמו על שם עיריית פתח-תקווה, בהתאם להקצאות בטבלאות ההקצאה והאיזון.</p>	
6.11	תנאים בהליך הרישוי
<p>אישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>אישור תוכנית פיתוח לשטח כמפורט בסעיף " הוראות פיתוח" שבהוראות תוכנית זו.</p>	
6.12	תשתיות
<p>היתרי הבנייה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה כל התשתיות בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.