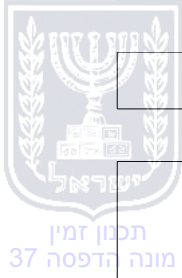


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0850263

שקדי 8 - תוספת יח"ד + הארי הקדוש 8 - תוספת זכויות - פת/מק/1152/24



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

הקמת בניין מגורים חדש בן ארבע קומות על עמודים וקומה חמישית חלקית ברחוב שקדי 8. העברת זכויות בניה מגוש :- 6388 חלקה :- 105 לגוש :- 6402 חלקה :- 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שקדי 8 - תוספת יח"ד + הארי הקדוש 8 - תוספת זכויות
- פת/מק/24/1152

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0850263

1.2 שטח התכנית 1.398 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 62 (א) (16), 62 (א) (2), 62 (א) (4), 62 (א) (5), 62 (א) (6), 62 (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	190110
קואורדינאטה Y	665070

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מחנה יהודה

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	האר"י הקדוש	8	
פתח תקוה	הרב שקדי	8	

מחנה יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6388	מוסדר	חלק	105	
6402	מוסדר	חלק	4	

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
410-0138909	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 410-0138909 ממשיכות לחול.	8673	3592		03/02/2020
פת/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167		14/05/1992
פת/ 593	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 593 ממשיכות לחול.	1097			11/06/1964
פת/ במ/ 2000 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14. הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14 תחולנה על תכנית זו.	3998	2958		30/04/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז בן-עזרא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ארז בן-עזרא			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה - מנחה למעט קווי-בניין, יח"ד, קומות ונסיגה של הקומה החלקית שיהיו מחייבים.	14: 21 03/10/2022	ארז בן-עזרא	03/10/2022	1		מנחה	בינוי
לא	סימון עצים	14: 31 14/02/2022	יעקב שפיר	13/02/2022	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	14: 30 14/02/2022	יעקב שפיר	13/02/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	10: 16 15/09/2021	ארז בן-עזרא	14/09/2021	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	דוד בן-שלום			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
	פרטי	יאיר משה בן-שלום			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
	פרטי	עזרא בן-שלום			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
	פרטי	אורנה בן-שלום (לוי)			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
	פרטי	שושנה פרנקו			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
	פרטי			א.ח. מאיה בע"מ	פתח תקוה	מאיה ירון	1	050-5301121		yarivmaya@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד בן-שלום			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
פרטי	יאיר משה בן-שלום			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
פרטי	עזרא בן-שלום			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
פרטי	אורנה בן-שלום (לוי)			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
פרטי	שושנה פרנקו			פתח תקוה	הרב שקדי	8	03-9322906		
פרטי			א.ח. מאיה בע"מ	פתח תקוה	מאיה ירון	1	050-5301121		yarivmaya@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	ארז בן-עזרא	35535	ארז בן עזרא אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	גליס	18	03-9348274	03-9348275	a9348275@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	077-7945950	077-4959820	natalillmoded @walla.com
	אגרונום	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gm ail.com



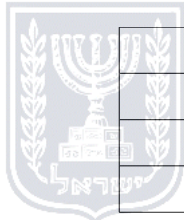
משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 37



משרד
תכנון
וזמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מס' הדפסה 37

מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת	דרך מאושרת - לפי חוק התכנון והבניה
דרך מוצעת	דרך מוצעת - לפי חוק התכנון והבניה
מגורים ג'	מגורים ג' - לפי מב"את

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**

הקמת מבנה חדש בן 4 קומות וקומה 5 חלקית סה"כ 9 יח"ד והעברת 81 מ"ר לגוש :- 6402 חלקה :- 4

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התכנית עבור גוש :- 6388 חלקה :- 105

- הגדלת מספר קומות מארבע קומות ע"ע וחדרים על הגג לארבע קומות ע"ע, קומה חמישית חלקית וקומת מרתף לאחסנה וחדר שנאים לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
 - הרחבת דרך קיימת לפי סעיף 62 א (א) 2 לחוק התכנון והבניה.
 - שינוי בקו בניין קידמי דרומי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' לכל הקומות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
 - שינוי בקו בניין צדדי מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 3.6 מ' לכל הקומות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
 - שינוי בקו בניין צדדי מערבי מ- 4.0 מ' ל- 3.6 מ' לכל הקומות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
 - שינוי בקו בניין אחורי צפוני מ- 6.0 מ' ל- 5.4 מ' לקומה ה' וקומה ו' חלקית לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
 - שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבניה העברת 81 מ"ר שטח עיקרי מגוש :- 6388 חלקה :- 105 לגוש :- 6402 חלקה :- 4.
 - תוספת 2 יח"ד סה"כ 9 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- הוראות התכנית עבור גוש :- 6402 חלקה :- 4
- העברת זכויות בניה מגוש :- 6388 חלקה :- 105 שטח עיקרי 81 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבניה.
 - תוספת 9% לזכויות הבניה 78 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1050, 41
דרך מאושרת	42
דרך מוצעת	1051

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1050
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1051
להריסה	דרך מוצעת	1051
להריסה	מגורים ג'	1050

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	40	2.86
מגורים ב	513	36.70
מגורים ג	845	60.44
סה"כ	1,398	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40.79	2.92
דרך מוצעת	35.92	2.57
מגורים ג'	1,322.04	94.52
סה"כ	1,398.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה. קומת מרתף עבור אחסנה וחדר שנאים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תכליות :- חניות, מיסעות, גינון + ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, נטיעות וכדו'.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תכליות :- חניות, מיסעות, גינון + ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, נטיעות וכדו'.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	42	דרך מאושרת	דרך מאושרת
	1051	דרך מוצעת	דרך מוצעת
(10) 3	1050	מגורים ג'	מגורים ג'
(13) 4	41	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 שטחי בניה מותרים לפי פת/במ/14/2000 -:
 גוש - 6388 חלקה - 105 - זכויות הבניה משטח חלקה - 513 מ"ר
 פת/במ/14/2000 $513 \times 110\% = 564.30$
 תוספת יח"ד קטנה 75.00
 חדרים על הגג לפי פת/2000 א $37 \times 2 = 74.00$
 שטח עיקרי 713 מ"ר
 פחות ניוד לחלקה 4 81 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי 632 מ"ר
 סה"כ שטחי שרות 411 מ"ר
 חלקה - 4 - זכויות הבניה משטח חלקה - 843 מ"ר
 זכויות בניה לפי פת/מק/107/1261 - 1305.23 מ"ר
 תוספת 9% $863 \times 9\% = 78$
 ניוד זכויות מחלקה - 105 81 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי 1464 מ"ר
 סה"כ שטחי שרות 979 מ"ר
 נכללו בתכנית זו. לא תותר תוספת חדרים על הגג מעבר למפורט בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח לחישוב הזכויות 513 מ"ר.
- (2) 713 מ"ר - ניוד 81 מ"ר = 632 מ"ר.
- (3) שטחי השרות מכוח החלטת וועדה מקומית מיום 22.2.1993 עפ"י תקנה 13 בתקנות התיוב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית והיתרים) - התשנ"ב - 1992..



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

(4) קומת מרתף חלקית עבור אחסנה, חדרים טכניים וחדר שנאים.

(5) 4 קומות ע"ע וקומה חלקית..

(6) קומה חלקית לאחסנה וחדר שנאים..

(7) מזרחי.

(8) מערבי.

(9) צפוני.

(10) דרומי לרחוב שקדי.

(11) על קומת עמודים.

(12) דרומי.

(13) מזרחי לרחוב הארי הקדוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. קווים המתחיימים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>2. הבלטת מרפסות לחזית הקידמית במרחק שלא יפחת מ- 2.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>3. קו המידה לקומה החלקית שתיבנה בנסיגה יהיה מחייב ובמרחק של 2.15 מ' מקו בניין קידמי.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תינתן בתחומי המגרש. החניה תינתן בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. חניות עוקבות ו/או חסומות יוצמדו לאותה יח"ד. מרחק התכנית מהמתע"ן כ- 350 מ' מרחוב פינס.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה. תנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהנחיות מהנדס-העיר או הוועדה 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 התכנית יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על-פי דרישות מהנדס-העיר ו/או הוועדה המקומית.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים בתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. רישום תצ"ר לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצורכי-רישום בפנקסי רישום מקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.</p>
6.5	חשמל
	<p>חדרי שנאים : חדר השנאי יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. יישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מטר לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>
6.6	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באיזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>
6.7	הוראות פיתוח
	<p>בחזית המגרשים ברח' שקדי 8 וברח' הארי הקדוש 8 יינתו רצועות גינון כמצויין לפי נספח הבינוי ברוחב שלא יפחת מ- 2.0 מ'. סוג הצמחיה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב הנ"ל ובתאום לעת הוצאת היתר הבניה עם אדריכל העיר ואדריכל נוף - מחלקת הנדסה.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	במגרש הכלול בתכנית ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון :- בורות חילחול ותעלות חילחול אשר יאפשרו קליטת מי-הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שיקבעו בהיתר עפ"י הנחיות פקיד היערות.
6.10	סטייה ניכרת
	כל תוספת :- יחידות דיור, שינוי בקווי-בניין, תוספת קומות וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
6.11	פיתוח תשתית
	לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
6.12	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.13	תשתיות
	העתקת תשתיות : ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זאת, יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר-הבניה וביצועו.
6.14	כתב שיפוי
	היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הוועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה.
6.15	
	הוועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.16	הריסות ופינויים
	היתר הבניה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו יכלול גם הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה בכל שטח התכנית ובשטחי הציבור כתנאי למימוש זכויות מכוחה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37