

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0964411

כרמלי 8-10 - החלפת שטחים - פת/מק/76/1210



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי מערך השטחים באמצעות איחוד וחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

76/1210/מק/פת- שטחים - החלפת שטחים - כרמלי 8-10	שם התכנית	שם התכנית	1.1
---	-----------	-----------	-----

ומספר התכנית

410-0964411	מספר התכנית
-------------	-------------

1.562 דונם	שטח התכנית
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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 לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

190000 קואורדינאטה X

666150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת עין גנים רחוב כרמלי 8 ו-10**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	כרמלי	8	
פתח תקוה	כרמלי	10	

שכונה עין-גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6404	מוסדר	חלק	225	203, 226

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/ 2000
17/11/1974			2063	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1210 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1210 /2
30/04/1992		2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ /2000 ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/ במ/ /2000 14



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		ארז בן עזרא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	10: 03 25/08/2022	גיל אברהמי	25/08/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	10: 39 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			מאיה את פדיה בע"מ	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	053-5002474		assaf@mapd.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מאיה את פדיה בע"מ	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	053-5002474		assaf@mapd.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
אדריכל	עורך ראשי	ארז בן עזרא	35535	ארז בן עזרא אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	גליס	18	03-9348274	03-9348275	a9348275@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל אברהמי	884		רמת השרון	המלכים	81	03-5089666		gil@gil-avrahmi.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	077-7945950	077-4959820	natalillmoded@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת	דרך מאושרת
מגורים ג'	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה.

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**

החלפת מיקום שטחים בין דרך ומגורים וקביעת קווי-בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.

2. קביעת קווי-בניין לצד צפון (קידמי) לרחוב כרמלי 3.0 מ', צד דרומי (אחורי) 5.40 מ', ימני (מערב) 3.60 מ' ושמאלי (מזרחי) 3.60 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2251
דרך מוצעת	2252

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	2251
זיקת הנאה	מגורים ג'	2251
להריסה	דרך מוצעת	2252
להריסה	מגורים ג'	2251
קו בנין תחתי	מגורים ג'	2251
קו ניקוז מאסף	מגורים ג'	2251

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	103	6.59
מגורים ב	1,459	93.41
סה"כ	1,562	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	103.02	6.59
מגורים ג'	1,459.21	93.41
סה"כ	1,562.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	4.1.1 מגורים ג' 4.1.2 זיקת הנאה - פרוזדור תשתיות :- פרוזדור לתשתיות תשמר זיקת הנאה לצורך טיפול ותחזוקה לקו התיעול.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תכליות :- חניות, מסעות, גינון + ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת-קרקעיות, תאורה וכל המותר עפ"י חוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
											103	2252	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
(5) 3	(4) 5.4	(3) 3.6	(2) 3.6	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1459	2251	מגורים ג'	מגורים ג'			

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

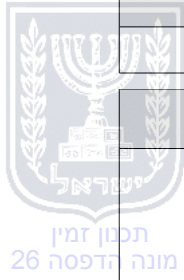
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא שינוי מתכניות תקפות..
- (2) צד מערב - קו בניין תת קרקעי (0) למעט "פרוזדור תשתיות".
- (3) צד מזרח - קו בניין תת קרקעי (0).
- (4) צד דרום - קו בניין תת קרקעי (0).
- (5) צד צפון לרחוב כרמלי.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	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.
6.2	איחוד וחלוקה
	איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965 ללא הסכמת הבעלים וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.
6.3	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון הטיית קו תיעול העובר דרך המגרש :- התכנון יבוצע על חשבון בעל ההיתר. 2. בשטח התכנית יותרו 15% שטחים מחלחלים ללא תכסית תת קרקעית בצד המורדי של המגרש וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי ע"י החדרתו ו/או שהייתו. 3. עודפי הנגר מקידוחי החדרה ו/או מהשהייה יתועלו אל מערכת התיעול העירונית. 4. יש לשמור על הפרדה בין מערכות הביוב ומערכת הניקוז.
6.4	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.
6.5	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ירשמו על שם עיריית פתח-תקווה. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.6	תשתיות
	היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום המתאים שיאושר על-פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית ובתיאום עם בעל התשתיות. העתקת כל התשתיות בתחום התוכנית תהינה תת- קרקעיות.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תירשם בפנקס המקרקעין זיקת מעבר לעירייה ומי מטעמה לצורך הטיפול והתחזוקה בקו התיעול, עומק פרוזדור התשתיות ייקבע בעת מתן היתר הבניה. 2. תכנון מפורט להטיית קו התיעול העובר דרך המגרש יהיה באישור מח' תיעול של עפ"ת. 3. במקרים בהם השטח הזמין לחלחול הנגר העילי קטן מ- 15%, הבקשה להיתר תכלול חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש. <p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אמצעי ניהול הנגר והוכחת עמידה ביעד באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.8	כתב שיפוי
	היזום 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

6.8	כתב שיפוי
	התכנית וביצועה.
6.9	הוועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.10	הריסות ופינויים
	היתרי הבניה למימוש זכויות מכוח תוכנית זו יכלול הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה בכל שטח התוכנית ובשטחי הציבור כתנאי למימוש זכויות מכוחה. השטחים הציבוריים יימסרו לידי הרשות כאשר הם נקיים מכל חפץ.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	שלוש שנים מיום אישור התכנית

