

מינהל ההנדסה  
 אגף תכנון עיר  
 31.12.2011  
 1268/89

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 85

הוראות התוכנית

מינהל ההנדסה  
 אגף תכנון עיר  
 26.01.2012  
 1268/89

תוכנית מס' פת/מק/89/1268

שם תוכנית: רחוב שלום עליכם מס' 1

מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה  
 סוג תוכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

הפקדה / מתן תוקף

ועדה מקומית פתח-תקוה  
 89/1268  
 וישור תכנית מס' פת/מק/89/1268  
 תוקפה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 לפי העיף 108 ג' לחוק  
 אגף תכנון עיר  
 מינהל ההנדסה

Blank area for additional approvals or comments.

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

<p>תוספת יח"ד אחת למבנה מאושר בן 16 יח"ד לפי היתר בניה 2010158 מס' בקשה 20081050</p>
--

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

**רחוב שלום עליכם מס' 1**

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)יפורסם  
ברשומות

פת/מק/1268/89

מספר התוכנית

1.001 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

23.01.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית שינוי מתאר מקומית עם  
הוראות מפורטות

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית.

• 62 א(א) סעיף קטן (8)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן  
להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד

• וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 190050  
קואורדינטה Y 667175

**1.5.2 תיאור מקום פינת רחובות יוסף ספיר, שלום עליכם, שיפר**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פתח תקוה**

התייחסות לתחום הרשות נפה  
• חלק מתחום הרשות פתח תקוה  
פתח תקוה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

ימורסם ברשומות

שיפר שכונה רחוב מספר בית  
שלום עליכם, ד"ר שיפר, 3, 1  
יוסף ספיר, 41  
32

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק מהגוש	270 ; 269	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
---

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/5/92	4004	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פי"ת מס' 2000 על תיקוניה למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.	שינוי וכפיפות	פת/2000 על תיקוניה
10/04/2006	5518	תוספת יח"ד	שינוי	פת/30/1268

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	שמעון רודה	23.01.2012	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	שמעון רודה	20.01.2011	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מקומית	שמעון רודה	20.01.2011	לי"ר	לי"ר	1:200 ; 1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

נספח הבינוי יהיה מנחה למעט קווי הבנין, מספר הקומות ומס' יח"ד שיהיו מחייבים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	א.ד. לידר (2005) בע"מ	513654905	נוה רעים 31 פי"ת	03-9045642	050-2531146	03-9045642	לי"ר	6402/26

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	א.ד. לידר (2005) בע"מ	513654905	נוה רעים 31 פי"ת	03-9045642	050-2531146	03-9045642	לי"ר

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	א.ד. לידר (2005) בע"מ	513654905	נוה רעים 31 פי"ת	03-9045642	050-2531146	03-9045642	לי"ר
• בעלים	לי"ר	מזרחי יצחק	048308449	לי"ר	לי"ר	נוה רעים 31 פי"ת	03-9045642	050-2531146	03-9045642	לי"ר
• בעלים	לי"ר	מזרחי דוד	050962786	לי"ר	לי"ר	הבנים 27 גני עם	03-9045642	050-2425312	03-9045642	לי"ר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראש	אדריכל	שמעון רודה	003814753	002219	רודה אדריכלים	לי"ר	נורדאו 22 פתח תקוה	03-9311644		03-9316292	info@rodeh.com
• מודד	מודד	לאוניד לייפמן	307295519	832	לי"ר	לי"ר	בר כוכבא 1 פי"ת	03-9310021	052-2959820	03-9310021	llmoded@zahav.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה פי"ת

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת יח"ד לבנין בהיתר ללא שינוי בנפח הבנין בהיתר. איחוד חלקות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת יח"ד לבנין עם היתר בניה הכולל 16 יח"ד. ללא שינוי בגובה ובנפח הבנין. וללא תוספת שטח עיקרי. לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (8) מספר יח"ד לפי תכנית תקפה - 13 . מספר יח"ד בהקלה לפי היתר בניה תקף - 16 . מבוקש 17 יח"ד

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.001
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	---	לי"ר	-----	לי"ר	מ"ר	מגורים
16 יח"ד אושרו בהקלה.	17		+ 1	16	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5 ובהוראות סעיף 6.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	101	מגורים ג-3
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	602,601	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
24.8	248	דרך מאושרת		24.8	248	דרך מאושרת
75.2	753	מגורים ג-3		75.2	753	מגורים ב'

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ג-3
4.1.1	שימושים
א.	מגורים וע"פ פת/2000
ב.	דרכים וחניה לצרכי הבנין.
ג.	גינון ופיתוח.
4.1.2	הוראות
א.	בינוי: בניה בהתאם לנספח הבנוי המנחה

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לתכליות ושימושים המותרים בתכנית פת/2000
4.2.2	הוראות
א.	לי"ר   לי"ר

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צידו דרום מערב	חזית רח' שיפר צפון מערב	חזית רח' שלום עליכם צפון מזרח דרום	חזית רח' אבן ספיר דרום מזרח	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1	ק"ק + ק"ק + 2 קומות חלקיות	31	60	22.5	17	לי"ר	לי"ר	לי"ר	---	לי"ר	לי"ר	753	101	מגורים ג-3

1. שטח הבניה ללא שינוי.
2. קוי הבנין, מספר קומות תואמים את קוי הבנין של הבנין המאושר.
3. היתר הבניה הקיים כולל הקלה ל- 16 יח"ד.
4. קוי הבנין צד בתכנית זו אושרו בהליך הקלה והם חלק מהיתר הבניה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הוראות בנושא חשמל</b>	
6.1.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים
6.1.2	חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. תותר בנית חדר שנאים בקוי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006 תנאי למתן היתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.

<b>6.2 הוראות כלליות</b>	
6.2.1	הקוים המתארים את הבנין כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שתשמרנה הוראות תכנית זו ובהסכמת מהנדס העיר.

<b>6.3 תנועה וחניה</b>	
6.31	החניה תנתן בתחומי המגרש. מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מטבלת מאזן החניה בתכנית

<b>6.4 עקרונות תכנית פיתוח</b>	
6.41	לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח 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.

<b>6.5 סטייה ניכרת</b>	
6.5.1	תוספת יח"ד, תוספת קומות והקטנת קוי הבנין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית ) התשס"ב - 2002

<b>6.6 גינון</b>	
6.6.1	הגינון יהיה חלק מתכנית הפיתוח באישור עיריית פי"ת. שטח הגינון בתחום התכנית יהיה 26.25%

<b>6.7 איכות הסביבה</b>	
6.7.1	<b>רעש</b> : מערכות המיזוג ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש לבנייני המגורים הגובלים.
6.7.2	<b>אשפה</b> : תכנון פינוי האשפה יעשה ע"פ הנחיות אגף התברואה בעיריית פי"ת.
6.7.3	<b>שימור מי נגר</b> : מי נגר מ- 20% (לפחות) משטח התכנית ינוקזו לאזורי חלחול או יוחדרו באמצעות צנרת שתוחדר אל השכבה המחלחלת. עודפי המים יופנו אל המערכת המאספת.
6.7.4	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

<b>6.8 שימור עצים</b>	
6.8.1	במידה וקיימים עצים בתחומי התכנית ובסביבה הסמוכה לתכנית או כתוצאה מביצוע התכנית ישונה מצבם הנוכחי, הנושא יבחן ע"פ הוראות החוק לעת מתן היתר הבניה.
<b>6.9 מבנה להריסה</b>	
6.9.1	לא יוצא היתר בניה למבנה בתחום התכנית אלא אם יכלול את הריסת המבנה המיועד להריסה ע"פ תכנית זו ע"ח וע"י מבקש ההיתר.
<b>6.10 שיפוי</b>	
6.10.1	היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח תקוה ו/או עיריית פתח תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת מכתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
<b>6.11 אי התאמה בשטחים מדרושים</b>	
6.11.1	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתכנית זו לבין השטחים שבתשריט לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
<b>6.12 היטל השבחה</b>	
6.12.1	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
<b>6.13 איחוד חלקות</b>	
6.13.1	חלקות מקור 269, 270 יאוחדו בהסכמת כל הבעלים.
<b>6.14 רישום שטחים ציבוריים</b>	
6.14.1	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
<b>6.14 תרשים לצרכי רישום</b>	
6.14.1	לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין. הכנת התכנית והגשתה לועדה המקומית יהיה תנאי למתן היתר בניה. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.
<b>6.15 תברואה</b>	
6.15.1	מתקני התברואה יעמדו בדרישות החוק ויאושרו ע"י מחלקת התברואה בעיריית פ"ת. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי – המדרכה. בהתאם להנחיות אגף התברואה.