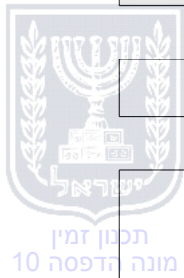


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0128587

ברנדיס 34



מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

תכנית באה להגדיל מספר יחידות דיור ולשנות קוי בנין שמאפשר לנצל זכויות בניה המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



ברנדיס 34

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

410-0128587

מספר התכנית

0.502 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 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	189911
קואורדינאטה Y	667214

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	ברנדייס	34	

שכונה שיפר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק	334	

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/ 1268 / 30	שינוי		5518	2531	10/04/2006
פת/ 2000	כפיפות	על תכנית מס'	4004	3167	14/05/1992



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		410-0128587 (להלן תכנית זו) תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מס' פת/2000 על תיקוניה (להלן תכנית המתאר), למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.			
פת/ במ/ 2000 /14	שינוי		3998	2958	30/04/1992



## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				יוסף מטקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			יוסף מטקוביץ		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	מנחה למעט קוי בנין, מספר יחידות דיור וקומות שיהיו מחייבים.	30/03/2014	ועדה מקומית	מטקוביץ יוסף	30/03/2014	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		03/01/2013	ועדה מקומית	מטקוביץ יוסף	03/01/2013	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			עדירון יזום ובניה בע"מ	פתח תקוה	זולא אמיל	39	03-9197555	03-9197444	adiron_10@ walla.com

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		עדירון יזום ובניה בע"מ	פתח תקוה	זולא אמיל	39	03-9197555	03-9197444	adiron_10@walla.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עדירון יזום ובניה בע"מ	פתח תקוה	זולא אמיל	39	03-9197555	03-9197444	adiron_10@walla.co m

**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	יוסף מטקוביץ	35317		כפר סבא	ויצמן	130	09-7678374	09-7662532	mj@matcovit ch.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4959820	lmoded@za hav.net.il





תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**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 10

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית פתח תקוה

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 בנין מגורים, הרחבת דרך.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1. תוספת 3 יח"ד מ-6 יח"ד ל-9 יח"ד על פי סעיף 62א(א)8 לחוק.
2. תוספת קומות: ל-5 קומות ע"ע + חדרים על הגג על פי סעיף 62א(א)5 לחוק.
3. הרחבת דרך: ל-14 מ' על פי סעיף 62א(א)2 לחוק.
4. שינוי קוי בנין על פי סעיף 62א(א)4 לחוק:
  - א. אחורי דרומי ל-5 מ'.
  - ב. קידמי צפוני ל-3 מ'.
  - ג. צדדי מזרחי ומערבי ל-3.6 מ' לקומות א-ד, 4.5 מ' לקומה ה', 5.4 מ' לקומת חדרים על הגג.
  - ד. קווי בניין למרפסות על פי נספח בינוי.

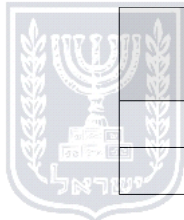


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.502



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

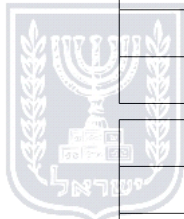
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+3	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	677			677	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	22	4.38
מגורים ב	480	95.62
סה"כ	502	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22	4.37
דרך מוצעת	44	8.75
מגורים ג'	437.07	86.88
סה"כ	503.07	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי פת/2000
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	קו בנין למרפסות על פי נספח בינוי.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי חוק תכנון והבניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי חוק תכנון והבניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שירות	עיקרי
											22	3	דרך מאושרת	דרך מאושרת		
											44	2	דרך מוצעת	דרך מוצעת		
3 (5)	5 (4)	3.6 (3)	3.6 (2)	6 (1)	20.64	9	45	256	1117	440	677	436	1	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

הערה ברמת הטבלה:

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג. לא תותר בניית חדרים על הגג, מעל הקבוע בתכנית זו.

חישוב שטח עיקרי:  $677 = 480 \times 110\% + 75 + 74 = 677$  מ"ר על פי פת/במ/14/2000.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר קומות: 5 ע"ע + חדרים על הגג.

(2) מזרחי. 3.6 מ' לקומות א-ד, 4.5 מ' לקומה ה, 5.4 מ' לקומה ו.

(3) מערבי. 3.6 מ' לקומות א-ד, 4.5 מ' לקומה ה, 5.4 מ' לקומה ו.

(4) דרומי.

(5) צפוני.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>	
	קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות בתכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו כפוף להסכמת מהנדס העיר.	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	
	מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן ממספר מקומות החניה הקבוע בנספח בינוי. חניה מונה הדפסה 10	תינתן בתחומי המגרש.
<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>	
	כתנאי להוצאת היתר בניה, על מבקש 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.	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.	
<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	
	א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותורשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על הזים בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק. ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשוב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.	
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>	
	חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.	
<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
	1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.	
<b>6.8</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	
	לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית. גינון לא יפחת מ-19% משטח מגרש.	

<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 33% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
<b>6.10</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין ותוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
<b>6.11</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	יזם התכנית יישא 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 פ"ת בגין הכנת תכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.
<b>6.15</b>	<b>הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</b>
	העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה ע"פי הנחיות פקיד היערות. תנאי להיתר בניה יהיה רישיון כריתה ופיצוי נופי.
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עדירון יזום ובניה בע"מ 512715376 חתימה:		
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עדירון יזום ובניה בע"מ 512715376 חתימה:		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עדירון יזום ובניה בע"מ 512715376 חתימה:		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		

