

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0235531	
15-03-2015	גוש 6404 חלקה 30



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית מפורטת

אישורים



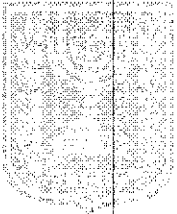
ועדה מקומית פתח תקוה  
4100235531  
20.11.14 20140022  
עיריית פתח תקוה



ועדה מקומית פתח תקוה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
410-0235531  
אישור תכנית מס' פתח תקוה  
התכנית מאושרת מבח סעיף 108 (ג) לחוק  
עיריית פתח תקוה

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית לתוספת 4 יח"ד בחלקה המיועדת למגורים ל 10 יח"ד, תוספת שטח עיקרי, הגדלת מספר הקומות ל 6 קומות ושינויים בקווי בניין.



המלך יצחק  
מנחם הורסטה 12



המלך יצחק  
מנחם הורסטה 12



המלך יצחק  
מנחם הורסטה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גוש 6404 חלקה 30

מספר התכנית 410-0235531

1.2 שטח התכנית 0.616 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

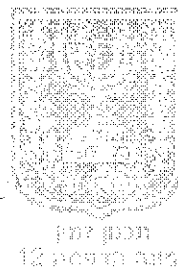
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 16, 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

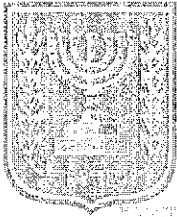
סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
	קואורדינאטה X	189900
	קואורדינאטה Y	666300



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	הרב טולידנו	פתח תקוה

שכונה מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6404	מוסדר	חלק	30	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

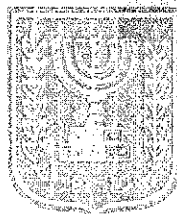
לא רלוונטי

**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 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

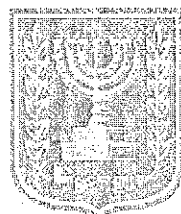
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/ 2000
17/11/1974		2063		שינוי	פת/ 1210 / 2
30/04/1992	2958	3998		שינוי	פת/ במ/ 2000 / 14

**הערה לטבלה:**

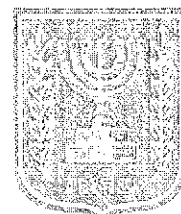
על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה להלן תוכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית מתאר, הוראות תוכנית זו עדיפות



תכנון זמני  
מונה תדפיסה 12



תכנון זמני  
מונה תדפיסה 12



תכנון זמני  
מונה תדפיסה 12

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן	תשריט מצב מוצע גליון 1:			טל נחומי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			טל נחומי			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מנחה למעט קומות וקווי בניין שהם מחייבים	24/08/2014		טל נחומי	29/06/2014	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		18/12/2014		טל נחומי	29/06/2014		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 ארץ  
מנחה תדפיס: 12

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אופיר נתן			פתח תקוה (1)		03-9345195			03-9342715		
	פרטי	לימור נתן			פתח תקוה (1)		03-9345195			03-9342715		
	פרטי	אילת ראובני			פתח תקוה (1)		03-9345195			03-9342715		
	פרטי	אופרי שבע			פתח תקוה (1)		03-9345195			03-9342715		

### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצ"ל עו"ד אורנה שאיב מרח' ההסתדרות 26 פי"ת.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אופיר נתן			פתח תקוה (1)			03-9345195	03-9342715	
פרטי	לימור נתן			פתח תקוה (1)			03-9345195	03-9342715	
פרטי	אילת ראובני			פתח תקוה (1)			03-9345195	03-9342715	
פרטי	אופרי שבע			פתח תקוה (1)			03-9345195	03-9342715	

(1) כתובת: אצ"ל עו"ד אורנה שאיב מרח' ההסתדרות 26 פי"ת.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אופיר נתן			פתח תקוה (1)			03-9345195	03-9342715	
בעלים	לימור נתן			פתח תקוה (1)			03-9345195	03-9342715	
בעלים	אילת ראובני			פתח תקוה (1)			03-9345195	03-9342715	
בעלים	אופרי שבע			פתח תקוה (1)			03-9345195	03-9342715	

(1) כתובת: אצ"ל עו"ד אורנה שאיב מרח' ההסתדרות 26 פי"ת.

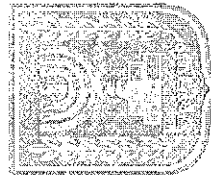
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טל נחומי	112523		רמות השבים	הפרדס (1)	14	09-7451085		talnachumi@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(2)		03-9310021		lmoded@inter.net.il

(1).

(2) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.

המכון הישראלי  
לשכנוע התכנית 12



המכון הישראלי  
לשכנוע התכנית 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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**

תוכנית לתוספת יח"ד במגרש, תוספת קומות ושינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

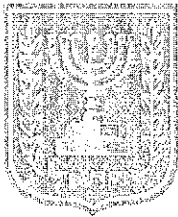
1. הגדלת מסי יחידות הדיור מ 6 ל 10 יח"ד, ע"פ סעיף 62 א (א) 8.:

2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית: 4.0 מ' לכיוון צפון ודרום ל 6 קומות במקום 4 מ' ל-4 קומות. קו בניין 3.0 מ'

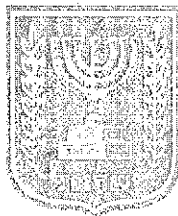
לכיוון מערב (שצ"פ) במקום 4.0 מ' ל 6 קומות ע"פ סעיף 62 א (א) 4.

3. תוספת 2 קומות חלקיות סה"כ 6 קומות מעל קומת עמודים. ע"פ סעיף 62 א (א) 5.

4. הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור של 15% שטח עבור שימושים עיקריים ע"פ סעיף 62 א (א) 16.



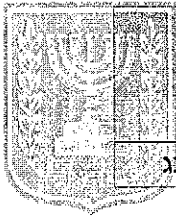
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.616
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ע"ד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10		+4	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת 15% כולל ח. על הגג	829		+84	745	מ"ר	מגורים (מ"ר)

מס' תכנית: 410-0235531  
מועד הפקדה: 12

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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	31
מגורים ג'	30
שטח ציבורי פתוח	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	30
להריסה	מגורים ג'	30

מס' תכנית: 410-0235531  
מועד הפקדה: 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	18	2.92
מגורים ב'	559	90.75
שצ"פ	39	6.33
סה"כ	616	100



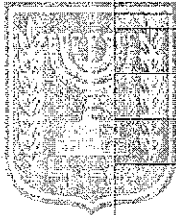
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.35	3
מגורים ג'	555.03	90.69
שטח ציבורי פתוח	38.6	6.31
סה"כ	611.98	100

מס' תכנית: 410-0235531  
מועד הפקדה: 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

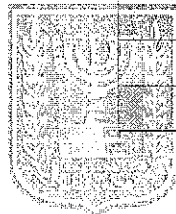
<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים לפי פת/2000
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים.</p> <p>במסגרת התכנון יש להשאיר 22% פנוי לגינון ו 20% לחלול משטח המגרשים.</p> <p>2. כתנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהוראות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו ע"פ דרישת מהנדס העיר או הועדה המקומית.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות עפ"י ניספח הבינוי.</p> <p>4. שטח המרפסות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יחידות וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	תקן החניה יהיה אחת לדירה עד 90 מ"ר עיקרי ו 1.5 חניות לדירה מעל 90 מ"ר עיקרי
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ הוראות פת/2000
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ חוק התכנון והבניה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 12



תכנון זמין  
מונה תדפיס 12



תכנון זמין  
מונה תדפיס 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדגום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה				
4	3	4	6	26	17.8	10	45	235	1313	484	829	30	מאוסרת	דרך מאוסרת
												20	שטח ציבורי פתוח	שטח פתוח
												31	מאוסרת	דרך
												18	מאוסרת	דרך

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 בדמת הטבלה:

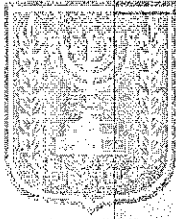
הערות:

1. קווי הבניין ע"פ ניסוח הבניין
2. שטחי החדרים על הגג עפ"י תוכנית פת/2000 אי נוצלו בתוכנית זו. לא תותר תוספת ח. על הגג מעבר למפורט בתוכנית זו.
3. הישוב זכויות הבניה לפי פת/2000, :  
 120% משטח 559 = 671 מ"ר עיקרי  
 37 מ"ר כפול 2 = 74 מ"ר  
 תוספת 15% עיקרי = 84 מ"ר  
 סה"כ = 829 מ"ר עיקרי

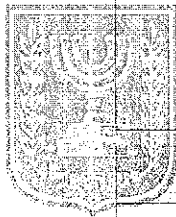


תכנית מס' 410-0235531  
 מועד העברה 12

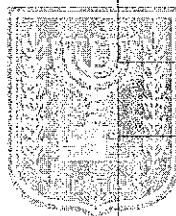
<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תינתן בתחומי המגרש.</li> <li>2. מקומות החניה יקבעו לפי האמור בסעיף 4.1.2. ב' ולא ייקטן מתקן החניה הקבוע בסעיף זה.</li> </ol>
<b>6.2 איכות הסביבה</b>	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.
<b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b>	לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם תוכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.
<b>6.4 חשמל</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חדר השנאים, במידה ויידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.</li> <li>2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של ח. מגורים.</li> <li>3. תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו ? 2006.</li> <li>4. תנאי למתן היתר לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה</li> </ol>
<b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</li> <li>2. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</li> </ol>
<b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b>	העצים אינם ניתנים להעתקה. מאחר וכך, יחושב ערך פיצוי נופי בעת מתן רשיון הכריתה לנטיעת עצים חלופיים בשטח הפרוייקט או בסביבתו.
<b>6.7 סטיה ניכרת</b>	כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקוי הבניין וסגירת מרפסות בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לחוק התיכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.
<b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.</li> <li>2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</li> </ol>
<b>6.9 תשתיות</b>	ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תוכנית זאת, יעשה



הסמך יצוין  
מונה תדפיסה 12

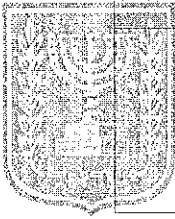


הסמך יצוין  
מונה תדפיסה 12



הסמך יצוין  
מונה תדפיסה 12

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר בניה וביצועו.



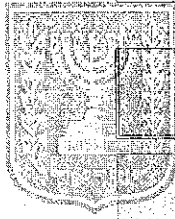
הכנסן זמין  
מונה הרפססה 12

<b>6.10</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	1. היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פתח-תקוה בגין הכנת התוכנית וביצועה. 2. לא יוצא היתר בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כני"ל מהיזם.

<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

<b>6.12</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	היתר בניה יוצא לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר

<b>6.13</b>	<b>תשריט התכנית</b>
	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט החלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים בתוכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.



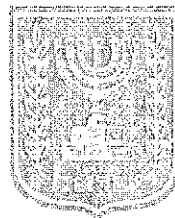
הכנסן זמין  
מונה הרפססה 12

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

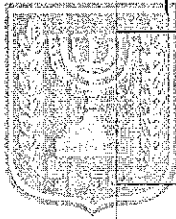
תוך 10 שנים



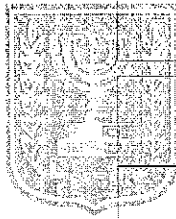
הכנסן זמין  
מונה הרפססה 12

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אופיר נתן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/3/18 חתימה:
		05846321	
מגיש התכנית	שם: לימור נתן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12/3/18 חתימה:
		02930492	
מגיש התכנית	שם: אילת ראובני שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12/3/2015 חתימה: אילת
		<del>02930491</del> 029304912	
מגיש התכנית	שם: אופרי שבע שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12.3.15 חתימה: אילת
		056203334	
יזם	שם: אופיר נתן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/3/18 חתימה:
		<del>05846321</del> 05846321	
יזם	שם: לימור נתן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12/3/18 חתימה:
		02930492	
יזם	שם: אילת ראובני שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12/3/2015 חתימה: אילת
		<del>02930491</del> 029304912	
יזם	שם: אופרי שבע שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12.3.15 חתימה: אילת
		056203334	
בעל עניין בקרקע	שם: אופיר נתן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13/3/18 חתימה:
		05846321	
בעל עניין בקרקע	שם: לימור נתן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12/3/18 חתימה:
		02930492	
בעל עניין בקרקע	שם: אילת ראובני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12/3/2015 חתימה: אילת
		<del>02930491</del> 029304912	



תכנית זמין  
מועד תדפיס: 12.3.2015

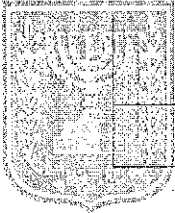


תכנית זמין  
מועד תדפיס: 12.3.2015



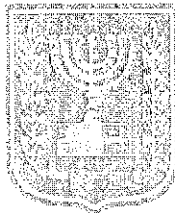
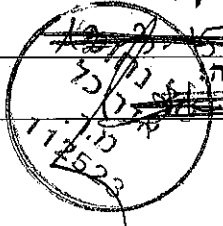
תכנית זמין  
מועד תדפיס: 12.3.2015

שם: אופרי שבע	סוג: בעלים	תאריך: 15.3.14
שם ומספר תאגיד:	056203334	חתימה: H.O.
בעל עניין בקרוע		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

שם: טל נחומי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	<del>056203334</del>	חתימה:
עורך התכנית		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12