

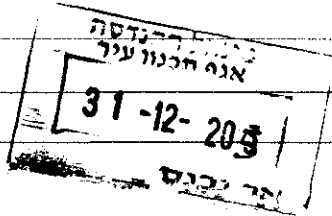
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

הועדה הפתחונית - מס' 29-08-2015	מס' 29-08-2015
3 ת"ת ב"ל	

תכנית מס' 410-0180430

רחוב הרב בלוי פתח תקווה

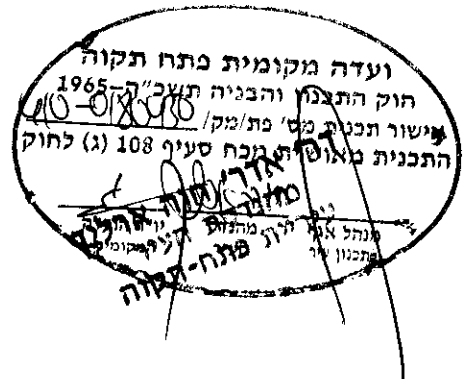


מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תוספת 3 יחיד מ-5 ל-8 יחיד.
שינוי בקו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-5.40 מ'.
הקלות כמותיות לזכויות 6%.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רחוב הרב בלוי פתח תקווה
		מספר התכנית	410-0180430
1.2	שטח התכנית		0.490 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9
		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 תקווה

190225 קואורדינאטה X

667175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שיפר חלקה :- 223.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	51	רחוב בלוי משה	פתח תקווה

שכונה רחוב הרב בלוי מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק	223	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000
26/01/1978		2407		שינוי	פת/ 1209 / 7
30/04/1992	2958	3998	ל.ר.	שינוי	פת/ במ/ 2000 / 14

הערה לטבלה:

על תכנית זו תחולנה חוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר לתכנית זו עדיפות.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארז בן-עזרא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ארז בן-עזרא			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
אדריכלות	רקע		1	06/10/2014	ארז בן-עזרא	וועדה מחוזית	01/06/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/12/2015	ארז בן-עזרא	הועדה המקומית לתכנון ובנייה פי"ת	28/12/2015	מנחה למעט יח"ד, קווי-בניין וקומות שיהיו מחייבים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/04/2015	ארז בן-עזרא	הועדה המקומית לתכנון ובנייה פי"ת	20/11/2015	לפי פת/7/1209 גליון: 1	לא

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			קטש יזמות ובנייה בע"מ	פתח תקוה	ההגנה	16	050-4547766		elikat@013net.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		קטש יזמות ובנייה בע"מ	פתח תקוה	ההגנה	16	050-4547766		elikat@013net.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טוניצה הרשקוביץ			פתח תקוה	הרב בלוי משה	1	03-9309403	03-9309403	

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		פתח תקוה	הרב עוזיאל	10	03-9348274	03-9348275	ebenezra@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אהרוני	565		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק	22	03-9307552	03-9044026	alo88@hotufi.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת יח"ד ושינוי קו-בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד מ-5 ל-8 יח"ד. לפי סעיף 62א(א)8.

שינוי קו בניין לכוון דרום מערב ל-5.40 לקומות 1-5 לפי סעיף 62א(א)4.

קו בנין בחזית צפון מזרחית בקומה 5 (חדרי גג) יהיה 5.30 מ'. לפי סעיף 62א(א)4.

הקלה כמותית 6% בזכויות בניה לפי סעיף 62א(א)9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מתצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר*		
		8		+3	5	יחיד	מגורים (יחיד)
פת/2000 - 588.00 מ"ר.		691.4		+29.4	662	מ"ר	מגורים (מ"ר)
6% הקלה בזכויות - 29.40 מ"ר.							
פת/2000 א - 74.00 מ"ר ח. על הגג.							
סה"כ - 691.40 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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מגורים ג'	2231	בלוק ע/עצמים לעקירה	מגורים ג'	2231
		חניה	מגורים ג'	2231
		להריסה	מגורים ג'	2231

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	490	100
סה"כ	490	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	492.05	100
סה"כ	492.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים ג' - עפ"י פת/2000
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יינתן היתר-בניה אלא אם מהנדס-העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הני"ל 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 של מפה טופוגרפית ותכלול עקרונות לשימור מים.</p> <p>2. כתנאי להוצאת היתר הבניה עמידה בהוראות מהנדס העיר או הוועדה 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"פי דרישת מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות בהתאם לנספח הבינוי בשטח עד 14.0 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12.0 מ"ר כפול מספר יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה חניה אחת לכל דירה עד 75 מ"ר שטח עיקרי ו- 1.5 לכל דירה מעל 75 מ"ר שטח עיקרי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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	שרות				
5	5.4	0	0	5 (4)	23.5	16.3	8	45 (3)	228.92	1121.7 (2)	430.3 (1)	691.4	490	2231	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:

זכויות הבניה

2000/פת $490 \times 120\% = 588.00$

הקלה בזכויות 6% $490 \times 6\% = 29.40$

חדרים על הגג $37 \times 2 = 74.00$

סה"כ שטח עיקרי 691.40 מ"ר

סה"כ שטחי שרות 430.30 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 65% - משטח עיקרי מאושר..

(2) בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג. לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו..

(3) 220.50

(4) + 4 חדרים על הגג ע"ע.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	מגמות תכנון: הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. ועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שיישמרו הוראות תכנית זו. ובכפוף להסכמת מהנדס העיר. תנאי להיתר בניה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין, שינוי ממנו מהווה סטייה ניכרת..
6.2	חניה
	החניה תינתן בתחומי המגרש. תקן חניה יהיה אחת ליחיד עד שטח 75 מ"ר וחניה וחצי לדירות מעל 75 מ"ר.
6.3	הוראות פיתוח
	גינון וחלחול: בשטח המגרש יוקצו 20% לצרכי גינון. לצורכי חלחול יוקצו 20%. בחזית המגרש תינתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ- 1.0 מ'. סוג הצמחיה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב הנ"ל ובתאום לעת הוצאת היתר הבניה עם אדריכל העיר ואדריכל נוף - מחלקת הנדסה.
6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כחוק.
6.5	רישום שטחים ציבוריים
	תכנית לצורכי רישום: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בנקס רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק על היום.
6.6	הריסות ופינויים
	מבנה להריסה: לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון ועל ידי מבקש ההיתר.
6.7	חשמל
	חדרי שנאים: חדר השנאים 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 בנייה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה
6.8	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	סידורי תברואה: 1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית פיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החנייה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 3. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבת סלי אשפה ברחובות הפרטיות וליד תיבות הדואר.
6.9	הפקעות ו/או רישום
	אי התאמה בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק תכנון

6.9	הפקעות ו/או רישום
	הבנייה תשנ"ה - 1965
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	שימור עצים: עצים המסומנים בתשריט כמיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה ע"פ הנחיות פקיד היערות.
6.11	סקר איכות קרקעות
	סקר זיהום קרקע: על יזם התכנית לבצע למגרש סקר זיהום קרקע ע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא קרקע מזוהמת היא תפונה על ידי היזם/מבקש ההיתר לאתר מאושר ע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה. רק לאחר קבלת אישור כי הקרקע במגרש נקייה מזיהום ניתן יהיה להוציא היתרים לכל פעילות שהיא במגרש. הני"ל מהווה תנאי להיתר בנייה.
6.12	סטייה ניכרת
	כל תוספת יחיד, קומות שינוי קווי הבניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
6.13	בניה ירוקה
	בנייה ירוקה: כתנאי להוצאת היתר בנייה, עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושא בנייה 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.
6.14	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה.
6.15	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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: קטש יזמות ובנייה בע"מ 513394981	שם: שם ומספר תאגיד: קטש יזמות ובנייה בע"מ 513394981	סוג: חברה כלכלית	תאריך: חתימה: קטש יזמות ובנייה בע"מ 513394981-1 ח.פ.
יזם	שם ומספר תאגיד: קטש יזמות ובנייה בע"מ 513394981	שם: שם ומספר תאגיד: קטש יזמות ובנייה בע"מ 513394981	סוג: חברה כלכלית	תאריך: חתימה: קטש יזמות ובנייה בע"מ 513394981-1 ח.פ.
בעל עניין בקרקע	טוניצה הרשקוביץ שם ומספר תאגיד:	שם: טוניצה הרשקוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: טוניצה הרשקוביץ 513394981-1 ח.פ.
עורך התכנית	ארז בן-עזרא שם ומספר תאגיד:	שם: ארז בן-עזרא שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: ארז בן-עזרא 513394981-1 ח.פ.

טבלה מס' 5 - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

זכויות בניה לפי פת/2000 – מצב קיים.

צדדי ימני מערבי	צדדי שמאלי מזרחי	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		מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעד
		אחורי דרומי	קדמי צפוני לרח' בלוי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0	0	6.0	5.0	---	ק+4 ע"ע + חדרים על הגג	21.0	45%	16.32	5	243.2%	1,092.30	---	---	430.30	588.00 74.00 + 662.00	490	223	מגורים ב'