

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

423352

הוראות התכנית

הועדה המקומית - מחוז מרכז
24-08-2016

תכנית מס' 410-0256727

מיכאל הנדסה
אגף תכנון עיר
20.07.2016
דואר נכנס

תוספת חזית מסחרית ברחוב ההסתדרות, פתח תקוה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת בשורת בנייני מגורים לאורך הגדה הדרומית של רח' ההסתדרות (בתים מספר 6 עד 14) , ומציעה תוספת של חזית מסחרית בקומת הקרקע שלהם, וזאת בדומה לקיים בביינים הסמוכים ברחוב. תוספת החזית המסחרית תתאפשר עפ"י סעיף 62 א' 11, המתיר שימוש של חזית מסחרית בבנייני מגורים בהיקף של עד 25% משטחי הבניה המאושרים, וזאת בסמכות ועדה מקומית. כמו כן קובעת התכנית הוראות לעניין תנאים סביבתיים, פתרונות נגישות, תברואה וכו'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת חזית מסחרית ברחוב ההסתדרות, פתח תקוה
ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0256727

1.2 שטח התכנית 3.357 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	189285
	קואורדינאטה Y	665867

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 מתכנת שבוע חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	ההסתדרות	12	
פתח תקוה	ההסתדרות	6	
פתח תקוה	ההסתדרות	14	
פתח תקוה	ההסתדרות	8	
פתח תקוה	ההסתדרות	10	

מרכז העיר

שכונה

1.5.5 נושיו וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6380	מוסדר	חלק	188-189	9, 190, 193, 228

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושיו 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/ 1002 / 3 ג ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1002 / 3 ג. הוראות תכנית פת/ 1002 / 3 ג תחולנה על תכנית זו.	1899	1146	01/03/1973
פת/ 1273 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1273. הוראות תכנית פת/ 1273 תחולנה על תכנית זו.	3347		17/06/1986
פת/ 2000 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 2000 / א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / א. הוראות תכנית פת/ 2000 / א תחולנה על תכנית זו.	4745	2953	28/04/1999
פת/ מק/ 2000 / ד ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / ד. הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / ד תחולנה על תכנית זו.	4490		11/02/1997
פת/ 1204 / 14 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1204 / 14. הוראות תכנית פת/ 1204 / 14 תחולנה על תכנית זו.	1375		06/07/1967
פת/ 1204 / 2 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1204 / 2. הוראות תכנית פת/ 1204 / 2 תחולנה על תכנית זו.	975		22/11/1962
פת/ במ/ 2000 / 14 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14. הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14 תחולנה על תכנית זו.	3998	2958	30/04/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליאת אינהורן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ליאת אינהורן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע	1:1	1	29/09/2014	ליאת אינהורן	29/09/2014	טבלת שטחיט תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/06/2015	ליאת אינהורן	10/06/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית פתח-תקווה		ועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה	פתח תקוה	העליה השניה	1	03-9052284	03-9052616	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית פתח-תקווה		ועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה	פתח תקוה	העליה השניה	1	03-9052284	03-9052616	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית פתח-תקווה		עיריית פתח- תקווה	פתח תקוה	העליה השניה	1	03-9052284	03-9052616	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע פרטיים נוספים עפ"י נסח טאבו. ההסתדרות פתח-תקווה

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	ליאת אינהורן			תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207	03-6471135	leeatp@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מלכיאל חן ציון	486		פתח תקוה	סטרומה	5	03-9046593	03-9046593	

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**

הוספת שימושים למסחר בחזית קומת הקרקע של בנייני מגורים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים למסחר בקומות הקרקע

עפ"י סעיף 62 א' 11: הוספת שימושים במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2,500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש ושהוא נמצא ברשות עירונית שמספר תושביה עולה על 5,000 לפי נתונים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

2. עפ"י סעיף 62 א' 5 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

3. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.357

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושש *	מצב מאושש	ערך	סוג נתון כמותי
	ממוצע	ממוצע				
1. לא כולל שטחי חדרי יציאה לגג. עפ"י תכנית פת/2000 א' 2. ניתן להסב עד 25% משטח עיקרי כולל לטובת מסחר בקומות הקרקע, בהתאם להוראות תכנית זו.		4,805		4,805	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**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	106 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושש		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	3,203.48	95.42
שטח ציבורי פתוח	153.76	4.58
סה"כ	3,357.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,357.24	100
סה"כ	3,357.24	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	א. לפי תכניות מאושרות ב. מסחר בקומת הקרקע/קומת עמודים בלבד בהתאם להוראות תכנית זו. ג. תיאסר פעילות מרכולים כהגדרתם בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשנ"ג 2013. ד. תיאסר כל פעילות הקשורה להכנת ואו מכירת מזון ודברי מאכל בשטחים המסחריים, אם באמצעות מכירת פירות ירקות ודברי מאכל ואם באמצעות טיגון, צליה ואפייה. ה. תיאסר פעילות עסקית/מסחרית המצריכה רכב תפעולי ואו משאית העולה על 4 טון.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ובזיקה רציפה לרחוב, וזאת באמצעות ויטרינה פתוחה לרחוב וגישה ישירה אל חזית הבניין והכל בתיאום עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו לעת היתר בניה. 2. הסבת יחידת מגורים בקומת הקרקע לשימושי מסחר תחויב בהסבת שטח היחידה במלואה. לא יתאפשר עירוב שימושים של מסחר ומגורים בשטח יחידת הדיוור הנ"ל. 3. הסבת שטח בנוי לשימוש מסחר יתאפשר בשטח הדירות הבנויות בלבד בקומת עמודים/קומת קרקע. לא תתאפשר הסבה של שטחים משותפים קיימים לשימושי מסחר. 4. תשמר הפרדה מלאה בין הכניסה ליחידות הדיוור בבניין לבין הכניסה לשטחי המסחר. כניסות קיימות למסחר שלא תואמות את ההנחיות בסעיף זה יבוטלו ובמקומם יוסדרו כניסות התואמות את הנחיות הסעיף במלואן. תיאסר כניסה לשטחי המסחר דרך לובי בניין המגורים. השטח שבין קו החלקה לקונטור הבניין יתוכנן עפ"י ההנחיות המרחביות. 5. הסדרת פתרונות האשפה תעשה מעבר לקו הויטרינה הצידי בהתאם להנחיות מרחביות ולאישור ע"י אדריכלית העיר לעת הוצאת היתר בניה. 6. גדר המגרש תהיה אוורירית בגובה שאינו עולה על 1.0 מ'. 7. חלון הראווה לרחוב, יתוכנן ויבוצע במלוא רוחב החזית (למעט עמודי קונסטרוקציה, כניסות וכדו'). 8. חלון ראווה צידי, ניתן יהיה לפתוח חלון ברוחב שאינו עולה על 1.5 מ' ברצף עם חלון הראווה החזיתי. 9. התכנון (לרבות הוראות פיתוח) יתואם ויאושר ע"י אדריכלית העיר בהתאמה מלאה להנחיות המרחביות המאושרות לעת הוצאת היתר בניה. 10. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(1)		101	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(2)	(4)		102	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4)		103	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4)		105	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4)		106	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית מאושרת.

בהתאם לסעיף סעיף 62 א' 11 ניתן להמיר עד 25% משטח עיקרי לטובת מסחר..

(2) עפ"י תכנית מאושרת.

(3) עפ"י תכנית מאושרת.

(4) עפ"י תכנית מאושרת. בהתאם לסעיף סעיף 62 א' 11 ניתן להמיר עד 25% משטח עיקרי לטובת מסחר..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ע"י אדריכלית העיר. 2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מבקש היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. הסדרת מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור ככל שיידרשו, וזאת בהתאם לאופי והיקף השימושים בכל בניין, ובתיאום עם אדריכלית העיר, מחלקת תברואה והיחידה העירונית לאיכות סביבה, והכל באחריות מגיש הבקשה להיתר. 4. הסדרת פתרונות נגישות לשביעות רצון אדריכלית העיר ו/או מי מטעמו. 5. פריקה וטעינה תהיה בתחומי הרחוב בהתאם לתמרור שיוצב ברחוב. 6. לא תותר חניה למסחר בתחומי מגרשים למעט חניות קיימות בהיתר ערב אישור תכנית זו. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה. 8. התכנון יתואם ויאושר ע"י אדריכלית העיר בהתאמה מלאה להנחיות המרחביות המאושחות.

6.2	כתב שיפוי
	1. מבקש היתר לשימוש מסחרי יישא בכל תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה. 2. לא יוצא היתר לפי תכנית זו טרם קבלת כתב שיפוי כאמור ממבקש ההיתר לשימוש מסחרי. 3. עלויות התאמת המצב הקיים לשימוש מסחרי ע"פ תכנית זו וכן כל שינוי שיידרש עקב שימוש זה (לרבות שינוי בתשריט הבית המשותף, התאמת החצר לשימוש המבוקש וכיוצא בזה) יחולו על בעלי הנכסים המבקשים היתר לשימוש מסחרי. השימוש המסחרי יבוצע תוך הקפדה על אי גרימת מטרדים לשימושי המגורים הקיימים.

6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כתוק.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

8. חתימות

מגיש התביעה	שם: ועדה מקומית פתח-תקווה	סוג: ועדה מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה 500279005	חתימה:	
יום	שם: ועדה מקומית פתח-תקווה	סוג: ועדה מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה 500279005	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית פתח-תקווה	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית פתח-תקווה 500279005	חתימה:	
עורך התביעה	שם: ליאת אינהורן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 18/07/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: ליאת אינהורן אדריכלות ובנייה פ.ר. 111408	