

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0272484

התשעים ושלוש

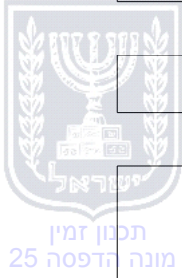
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להרחיב את רחוב התשעים ושלוש, תוך תיאום עם קווי הגדרות שמצפון ומדרום לה. הגדלת מספר יחיד ל-9 בשש קומות ע"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



התשעים ושלוש

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

410-0272484

מספר התכנית

0.508 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	188725
קואורדינאטה Y	665525

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	התשעים ושלוש	18	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6381	מוסדר	חלק	176	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000
25/06/1964		1100	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1202 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1202
30/04/1992	2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000/ 14 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ במ/ 2000 / 14



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמעון רודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמעון רודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/04/2018	שמעון רודה	11/04/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		25/01/2016	שמעון רודה	23/11/2014	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



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	חנן נחום		א. פ. נחום חב' לבנין בע"מ	אזור	ירושלים	63	03-5506264		enghanan@ yahoo.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מירי יונאי ארנון			פתח תקוה (1)			03-9311907		sagivl.o@bezeqint.n et
בעלים		שושנה לוי			פתח תקוה (1)			03-9311907		sagivl.o@bezeqint.n et
בעלים		יואל נוה			פתח תקוה (1)			03-9311907		sagivl.o@bezeqint.n et
בעלים		אופיר רוט			פתח תקוה (1)			03-9311907		sagivl.o@bezeqint.n et
בעלים		חנה רוט			פתח תקוה (1)			03-9311907		sagivl.o@bezeqint.n et

(1) כתובת: אצל עו"ד אורנה שגיב

ההסתדרות 26

פתח תקווה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמעון רודה		רודה אדריכלים	פתח תקוה	נורדאו מכס	22	03-9311644		Shimon@rodeh.com
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		ll@moded.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הרחבת רחוב התשעים ושלוש.
בניית בנין בן 9 יח"ד שש קומות ע"ע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד מ- 6 יח"ד ל-9 יח"ד לפי סעיף 62.א.(א)(8)
2. הרחבת דרך לפי סעיף 62.א.(א)(2)
3. קביעת קו בנין צד לכיוון צפון ל- 3.60 מ' לקיר עם פתחים
קביעת קו בנין צד לכיוון צפון ל- 2.80 מ' לקיר ללא פתחים.
קביעת קו בנין צד לכיוון דרום ל- 3.60 מ'
קביעת קו בנין לאחור ל- 5.40 מ'.
- קביעת קו מידה למרפסת בפינה הצפון מזרחית ל- 1.20 מ', כל שאר קוי המידה ע"פ נספח הבינוי.
לפי סעיף 62.א.(א)(4)
4. קביעת מספר קומות ל- 6 קומות ע"ע במקום 4 קומות ע"ע וחדרי גג. לפי סעיף 62.א.(א)(5)
5. תוספת 20% לשטח עיקרי לפי סעיף 62.א.(א)(16)
6. תוספת 65 מ"ר שטחי שירות (השלמה ל- 65%) ותוספת שטחי שירות עבור הקומה המפולשת לפי סעיף 62 א
(א) 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	702
מגורים ג'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
להריסה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16	3.15
מגורים ב	492	96.85
סה"כ	508	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16	3.16
דרך מוצעת	7.2	1.42
מגורים ג'	483.11	95.42
סה"כ	506.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



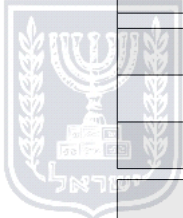
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בהתאם לתכנית פת/2000 על תיקוניה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים עפ"י חוק התכנון והבניה
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים עפ"י חוק התכנון והבניה
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
											16	701	דרך מאושרת	
											7	702	דרך מוצעת	
5 (5)	5.4	3.6	3.6 (4)	6 (3)	18.5	9	47.5	234.7	1138.2	(2) 513	(1) 788.6	485	101	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:

- שטח הבניה העיקרי כולל זכויות לפי תכנית פת/2000/14 בתוספת 20% מכח סעיף 62א.א(16)א לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 20% שטח עיקרי סה"כ תוספת 98.4 מ"ר
- תוספת 65 מ"ר שטח שירות השלמה ל- 65%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל שטח חדרי גג מתכנית פת//2000א'
לא יותרו הקמת חדרי על הגג מעבר לקבוע בתכנית זו..
 - (2) לשטחי השירות המצוינים בטבלה 5 ניתן להוסיף שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (שטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות).
לא ניתן לנייד שטחים אלה לקומות עליונות..
 - (3) מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומתקנים כגון קולטי שמש, מיכלים וכד'..
 - (4) לקיר ללא פתחים יותר קו בנין של 2.80 מ'.
 - (5) קו בנין לכיוון תא שטח 702 - 3.0 מ'.
- קו מידה למרפסות 1.20 מ' בפינה הצפון מזרחית..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	
	<p>הקווים התוחמים את הבנין כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שתישמרנה הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>תותר הבלטת מרפסות שמש בהתאם לתכנית זו בשטח של עד 14 מ"ר לדירה וולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5. תותר הגדלת ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5. תותר הגדלת ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5. תותר הגדלת ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5.</p> <p>מרפסות השמש מעבר לאמור לעיל ע"י שטחים עיקריים.</p> <p>תנאי להיתר בניה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבנין.</p> <p>קומות 5-6 יתוכננו ויבוצעו בנסיגה, ברוח נספח הבינוי המנחה.</p>	
6.2	אדריכלות סימון בתשריט: להריסה	
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש ההיתר	
6.3	חניה	
	החניה תהיה כאמור בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית. החניה תנתן בתחומי המגרש. מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה הקבוע בתכנית זו.	
6.4	איכות הסביבה	
	<p>רעש: מערכות המיזוג ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש לבנייני המגורים הגובלים. אשפה: תכנון פינוי האשפה יעשה ע"פ הנחיות אגף התברואה בעיריית פ"ת.</p> <p>בניה ירוקה: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: הצללות, אופן העמדת המבנה, בידוד מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה, אישור האגף לאיכות הסביבה..</p>	
6.5	חלוקה ו/ או רישום	
	לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965	
6.6	חשמל	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. תותר בנית חדר שנאים בקוי המגרש באישור איכות הסביבה. 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.	

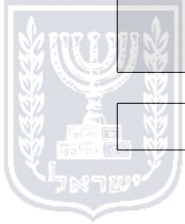
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>1. תותר כניסת משאיות למגרש הפרטי לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה באזורי החניה, בקרבה לשטח ציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.8 הוראות פיתוח</p>
	<p>לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם אישר מהנדס העיר 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 מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. 18% משטח התכנית ייועדו לגינון בחזית המגרש תנתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ- 1.0 מ'. סוג הצמחיה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב. לעת הוצאת היתר הבניה יתואם התכנון עם אדריכל העיר וגנים ונוף.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.9 ניהול מי נגר</p>
	<p>מי נגר מ- 20% (לפחות) משטח התכנית כולל גגות ומפרסות בבנין ינוקזו לאזורי חלחול או יוחדרו באמצעות צנרת שתוחדר אל השכבה המחלחלת. עודפי המים יופנו אל המערכת המאספת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.10 סטיה ניכרת</p>
	<p>תוספת יח"ד ו/או תוספת קומות, סגירת מרפסות ו/או הקטנת קוי בנין, בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.11 תשתיות</p>
	<p>ככל שקיימות תשתיות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זו, יעשה זאת היזם על חשבונו אגב הוצאת היתר הבניה וביצועו.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.12 כתב שיפוי</p>
	<p>היזם ישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת מכתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.13 היטל השבחה</p>
	<p>הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</p>
	<p>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 תקווה 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.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך עשר שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25