

23887

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
23-04-2018
תכנית מס' 410-0274423

אגף תכנון עיר
25.03.2018

שימור מבנה והקמת מבנה מגורים בהתאם פינסקה 25 פ"ת



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית שוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

ועדה מקומית פתח-תקוה
חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
הועדה המחוזית המליצה לאשר התכנית
בשטח מס' 18-0007 מיום 23/04/18

מנהל אגף תכנון עיר
מנהל אגף תכנון עיר
מנהל אגף תכנון עיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שימור מבנה ברח' פינסקר 25 והקמת 2 בניינים חדשים למגורים. כ"א בן 6 ק ע"ע + קומה חלקית, 12 יח"ד.
סה"כ: 24 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

410-0274423 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.378 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 1, 62 א (א) סעיף קטן 13, 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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

189200 קואורדינאטה X

666425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' פינסקר 25 ממזרח/ רח' ברוד מקס 9 ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	פינסקר	25	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6375	מוסדר	חלק	93	

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/ 2000	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/ 2000 ועל תיקוניה, להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 563	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 563 ממשיכות לחול.	999		14/11/1963
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי	ל.ר.	3998	2958	30/04/1992



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דורון גולדוסר			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דורון גולדוסר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	11/06/2015	דורון גולדוסר	11/06/2015		כן
שימור *	מנחה		102	01/04/2015	גלית חן	14/06/2015	תיק תיעוד- מבנה לשימור	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:250	1	28/08/2017	דורון גולדוסר	28/08/2017	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, יחיד וקומות. יתר הפרטים מנחים.	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1:1	2	04/09/2017	קרני גטריידה	05/09/2017		לא
תנועה	מחייב חלקית	1:100	1	08/11/2015	עאדל בשארה	11/11/2015	מחייב לעניין כמות החניות הנדרשת שבטבלת מאזן החניה. יתר הפרטים מנחים.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	14/09/2016	דורון גולדוסר	14/09/2016		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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			פינסקר במושבה בע"מ	כפר חב"ד	(1)		03-9600056	03-9600056	s.shpiner@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פינסקר במושבה בע"מ	כפר חב"ד	(1)		03-9600056	03-9600056	s.shpiner@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				פינסקר במושבה בע"מ	כפר חב"ד	(1)		03-9600056	03-9600056	s.shpiner@gmail.co m

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עפ"י הסכם מכר

(1) כתובת: ת.ד. 80.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון גולדוסר		גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@golda rch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	B.T.E - תכנון תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		bte_eng@bez eqint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	קרני גטריידה	1264		גן שלמה	(1)		08-9372502		karni@zarnit zky.co.il
אדריכל שימור	יועץ	גלית חן פרידמן	8240841		הוד השרון	זקיף	6	054-7777331	09-7462968	galit_chen@0 12.net.il
מודד	מודד	ראובן לאופר	574		תל אביב- יפו	טברסקי	12	03-5608221		rlauffer@beze qint.net

(1) כתובת : קבוצת שילר ד.ג. עמק שורק.



מזכיר
מזכירה

מזכיר
מזכירה



מזכיר
מזכירה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 36

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

שימור מבנה במרכז העיר וקביעת הוראות בינוי ל-2 מבני מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



מונח הדפסה 36

1. איחוד וחלוקה בהסכמה (עפ"י סעיף 62 א(א) 1).
2. תוספת קומה אחת, מ-5 קי ע"ע + ח. על הגג ל-6 קי ע"ע + קומה חלקית בתא שטח 102 (עפ"י סעיף 62 א(א) 5).
תוספת 2 קומות, מ-3 קי ע"ע מעל קומת מסחר + ח. על הגג ל-6 קי ע"ע + קומה חלקית + קומת מרתף בתא שטח 101 (עפ"י סעיף 62 א(א) 5).
3. תוספת יח"ד, מ-14 יח"ד ל-24 יח"ד. 12 יח"ד סה"כ לכל מבנה (עפ"י סעיף 62 א(א) 8).
4. שינוי בקווי בניין לכל גובה הבניין (עפ"י סעיף 62 א(א) 4):

- קו בניין צדדי צפוני מ-0 ו-4.0 מ' ל-3.6 מ', ולקיר אטום 3.3 מ'. בתא שטח 101 קו בניין 0 בחלקו כמצוין מן זמין
בתשריט.
- קו בניין צדדי דרומי מ-0 ו-4.0 מ' ל-3.6 מ'.
קו בניין אחורי בתא שטח 102 מ-6.0 מ' ל-5.4 מ'.
קו בניין לרחוב מכס ברוד מ-5.0 מ' ל-2.5 מ'.
5. קביעת מרחק של 3.2 מ' בין מבנה לשימור למבנה מגורים ו-1.2 מ' למרפסות לחזית רחוב פינסקר מקומה ג' בתא שטח 101 (עפ"י סעיף 62 א(א) 4).
 6. קביעת מבנה לשימור והנחיות בדבר שימור (עפ"י סעיף 62 א(א) 13).
 7. הרחבת דרך רחוב מכס ברוד ב-2.5 מ' (עפ"י סעיף 62 א(א) 2).
 8. תוספת 20% לשטח העיקרי. לתא שטח 101 : 120 מ"ר, לתא שטח 102 : 106 מ"ר (עפ"י סעיף 62 א(א) 16).
 9. יותר ניוד זכויות בניה בין יעוד מגורים ג' ליעוד מגורים ומסחר ולהפך עד 3% שטח עיקרי מסה"כ שטחי הבניה ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים ובמגבלות התכנית (עפ"י סעיף 62 א(א) 6).



תכנון זמין
מונח הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	602, 601
דרך מוצעת	603

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	102
מגורים ומסחר	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	101
חזית מסחרית	דרך מאושרת	601
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	602
מבנה להריסה	דרך מוצעת	603
מבנה להריסה	מגורים ג'	102
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	101
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	101
מבנה מוצע	מגורים ג'	102
מבנה מוצע	מגורים ומסחר	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	602, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	249	18.07
מגורים ג'	528	38.32
מסחר	601	43.61
סה"כ	1,378	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	204.24	14.79
דרך מוצעת	45.98	3.33
מגורים ג'	529.43	38.34
מגורים ומסחר	601.24	43.54
סה"כ	1,380.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים



ת.ז.מ. 36
דפסה



ת.ז.מ. 36
דפסה



ת.ז.מ. 36
דפסה

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י פת/2000 ועל תיקוניה.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מבנה למגורים- מגורים ועפ"י פת/2000 ועל תיקוניה. לא יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע של מבנה המגורים. ב. מבנה לשימור- מסחר קמעונאי בלבד, כדוגמת: מספרה, בית קפה וכדו'. שירותי משרדים כדוגמת: ביטוח, תיווך וכדו'.
4.2.2	הוראות
א	בנין לשימור
	1. הוראות שיקום ופיתוח בסעיף 6.9. 2. המבנה לשימור בחלקו הצפוני ימש כמבואת כניסה למבנה המגורים. במבואה זו יוטמעו מערכות טכנולוגיות כדוגמת: אינטרקום, תיבות דואר וכדו', לטובת המבנה למגורים. מבואה תשמש כמעבר למבואה חיצונית מגוננת אשר תוביל לכניסה ללובי מבנה המגורים. כל פרטי הפיתוח והתאמת המבנה הקיים בשטח המבואה למבנה המגורים יהיה בתיאום עם אדריכל העיר/אדריכל שימור. 3. חלק מהמבנה המיועד לשימור שישמש למסחר יירשם ע"ש בעלי הקרקע כיחידה עצמאית בבית המשותף, שיוקם בחלקה ע"פ נספח הבינוי. מבואת הכניסה שבחלק הצפוני של המבנה המיועד לשימור תהווה חלק מן הרכוש המשותף של מבנה המגורים בחלקה ע"פ נספח הבינוי. 4. לא יותר שימוש במנדפים במבנה לשימור. 5. יחידת המיזוג החיצונית תמוגן באמצעות מסתור אקוסטי.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מיסעות, חניות, מדרכות, מערכות תשתית עיליות ותת- קרקעיות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון ושתילת עצים ועפ"י חוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מיסעות, חניות, מדרכות, מערכות תשתית עיליות ותת- קרקעיות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון ושתילת עצים ועפ"י חוק התכנון והבניה.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
תנ"ל	7 (2)	22.7 (1)	12	42	1526			554	972	528	102	מגורים ג'
1 מונו	7 (2)	20 (1)	12	47 (4)	2010	450		615	945 (3)	601	101	מגורים (מסחר)
										50	601	דרך מאושרת
										153	602	דרך מאושרת
										46	603	דרך מוצעת

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:

א. קווי הבניין יקבעו עפ"י המסומן בתשריט.

ב. המבנה לשימור יבוצע עפ"י תכנית שימור. שטחי הבניה של המבנה לשימור נכללים בזכויות הבניה המפורטים בתכנית זו.

שטחי המבנה לשימור: שטח עיקרי (מסחר): כ- 80 מ"ר, שטח שרות (מבואת כניסה למבנה למגורים): כ- 20 מ"ר.

ג. בתכנית זו נכללו שטחי חדרי מגורים על הגג עפ"י פת/2000/א. לא תותר בנית ח. על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

ד. שטחי השירות יכללו ממ"דים, חדרי מדרגות, מעלית, חדרי מכונות, מחסנים, מרפסות שירות, מבואות וכו' עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ה. יותר ניווד זכויות בניה בין יעוד מגורים ג' ליעוד מגורים ומסחר ולהפך עד 3% שטח עיקרי מסה"כ שטחי הבניה, ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים ובמגבלות התכנית (עפ"י סעיף 62 א(6)).

ו. תחשיב זכויות בניה:

$$\text{יעוד מגורים ג': } 866 \text{ מ"ר} = (37 * 2) + (528 * 150\%)$$

$$106 \text{ מ"ר} = (528 * 20\%)$$

סה"כ: 972 מ"ר - שטח עיקרי

$$\text{יעוד מגורים ומסחר: } 825 \text{ מ"ר} = (37 * 2) + (601 * 125\%)$$

$$120 \text{ מ"ר} = (601 * 20\%)$$

סה"כ: 945 מ"ר - שטח עיקרי

$$\text{ז. תחשיב יח"ד: יעוד מגורים ג': } 8 \text{ יח"ד} \sim 7.39 = 0.528 * 14$$

$$\text{יעוד מגורים ומסחר: } 6 \text{ יח"ד} \sim 5.41 = 0.601 * 9$$

סה"כ מותר: 14 יח"ד

סה"כ מוצע: 24 יחיד (ב-2 מבנים, כ"א 12 יחיד)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) צפיפות יחיד לדונם נטו לסה"כ שטח בייעוד המגורים (תאי שטח 101+102): 21.3.

(2) 6 ק' ע"ע + קומה חלקית + קומה טכנית.

(3) כולל את השטח העיקרי עבור המבנה לשימור.

(4) תכסית הקרקע כולל שטח מבנה לשימור.



תכנון זמין
מזכה הרפסה 36



תכנון זמין
מזכה הרפסה 36

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.1

הוראות בניוי

1. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועד המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו, ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.
2. שטחי המרפסות בהתאם להוראות התקנות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע שטח של 12 מ"ר כפול מס' יח"ד, וזאת מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בסעיף 5.
3. תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מקו בניין.
4. המרפסות הפונות לחזית רחוב פינסקר בלבד יהיו מקומה ג' ואילך ובמרחק שלא יפחת מ-1.2 מ' מהמבנה לשימור.
5. תנאי להיתר בניה, אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.
6. מעקות המרפסות יהיו מחומר מתכתי או בטון.
7. חזית הבניין למגורים כלפי המבנה לשימור תהיה חזית שקטה שתהווה כרקע לשימור, באישור אדריכל העיר.
8. לא יותרו הקמת גדרות בין תאי שטח 101 ל-102.

6.2

חניה

- החניה תינתן בתחומי המגרשים.
מקומות החניה ייקבעו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
חניות עוקבות ואו חוסמות יירשמו ע"ש אותה יח"ד.
תנאי להיתר בנייה תכנון רח' מקס ברוד. תנאי לאכלוס פיתוח וביצוע רח' מקס ברוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.3

הוראות פיתוח

1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"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.
2. על-פי תמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירים מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירים מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר דיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
3. בשטח המגרש יוקצו 20% לצורכי גינון ו-15% לצורכי חלחול.
4. בחזית המבנה תינתן רצועת גינון עפ"י מגמת נספח בניוי. סוג הצמחייה ואופייה יקבעו באופן שתשתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבנייה עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.4

איכות הסביבה

1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס- למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
2. בניה ירוקה:

 - א. כל היתרי הבניה בתכנית יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדו', על-פי ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון

6.4	איכות הסביבה
	<p>ובניה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות.</p> <p>3. בתוכנית להיתר יתוכנן מיקום למתקנים העתידיים של המסחר כך שלא יגרמו מטרדים סביבתיים.</p> <p>4. יש לקבל אשור מוקדם (טרם התקנתם) מהאגף לאיכות הסביבה למיקום המתוכנן של המתקנים השונים של השטח המסחרי (מזגנים, ארובות וכדו').</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 36

6.5	חלוקה ו/או רישום
	<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. עריכת התצ"ר ע"ח וביוזמת היוזם/הבעלים.</p> <p>הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היוזם.</p> <p>2. יחויב רישום בית משותף אחד לתאי שטח 101, 102.</p>

6.6	חשמל
	<p>1. חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי, בתחומי המגרש ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.</p> <p>3. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבילתי מיננת התשס"ו-2006.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 36

6.7	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>3. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>

6.9	שימור
	<p>על המבנה לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בהתאם למופיע בתיק התיעוד, ולפי שיקול דעת אדריכל העיר.</p> <p>3. לא יותרו תוספות בנייה, שינויים פנימיים או שינויים חיצוניים. במקרים מיוחדים רשאית הועדה המקומית, בהמלצת ממונה השימור, להתיר שינויים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה.</p> <p>4. היתר הבנייה יכלול הנחיות לשיקום המבנה על בסיס תיק התיעוד ולאחר תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובהמלצת ממונה השימור.</p> <p>5. ביצוע השימור ילווה ויפוקח על-ידי אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח.</p> <p>6. המבנה יחזק כנגד רעידות אדמה ללא תוספת שטחים ובצורה נסתרת, עפ"י תכנון מהנדס מומחה בעל ניסיון בשימור, ובאישור אדריכל העיר.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 36

6.9	שימור
7. השימור יבוצע ע"י קבלן שימור מוכר אשר ביצע בעבר עבודות שימור.	



תכנון זמין
גובה: 35 דפסה

6.10	רישום שטחים ציבוריים
1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. 2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.	

6.11	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.	

6.12	תשתיות
ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות הזזה ומיקום חדש מכוח ביצוע תכנית זאת, יעשה זאת היזם על חשבונו, וזאת אגב הוצאת היתר בניה וביצועו.	



תכנון זמין
גובה: 36 דפסה

6.13	שמירה על עצים בוגרים
העץ המסומן בתשריט המיועד לעקירה יחולו עליו הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות כתנאי להיתר בניה. תנאי להיתר יהיה קבלת רישיון כריתה כדין. על פני מצב העץ ומיקומו ניתן יהיה לקבל רישיון בכפוף לפיצוי נופי.	

6.14	הריסות ופינויים
לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר ובכפוף לאמור בסעיף 6.9. הריסת המבנים בשטח ציבורי יתאמו מול אגף נכסי העירייה.	

6.15	כתב שיפוי
היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פי"ת ו/או עיריית פי"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.	

6.16	סטיה ניכרת
כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	



תכנון זמין
גובה: 36 דפסה

6.17	תנאים למתן היתרי בניה
1. תנאי להיתר אישור אגף דרכים לתכנון רחוב מקס ברוד עד לחלקה 93. 2. מתן היתר בנייה יכלול את המבנה לשימור.	

7. ביצוע התכנית

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

שם התוכנית: מבנה לשימור והקמת מבנה מגורים ברח' פינסקר 25 פ"ת.

תוכנית מספר: 410-0274423

חתימה: _____

תאריך: 11/06/2015

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
			מפלס לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי														
			שרות	עיקרי				שרות	עיקרי											
מגורים ג'	---	528	494	866	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מגורים ומסחר	---	601	413	825	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

הערות:

1. תחשיב זכויות בניה:

$$\text{מגורים ג': } 866 \text{ מ"ר} = 528 \times 150\% + 37 \times 2$$

$$\text{מגורים ומסחר: } 825 \text{ מ"ר} = 601 \times 125\% + 37 \times 2$$

2. תחשיב יח"ד למצב מאושר:

$$\text{מגורים ג': } 8 \text{ יח"ד} \sim 7.39 = 0.528 \times 14 \text{ (לפי פת/במ/2000/14)}$$

$$\text{מגורים ומסחר: } 6 \text{ יח"ד} \sim 5.41 = 0.601 \times 9 \text{ (לפי פת/2000)}$$

$$\text{סה"כ: } 14 \text{ יח"ד}$$

