

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0321091

רח' שיפר 18 - תוספת יח"ד

מרכז

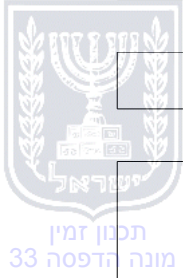
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הקמת בניין מגורים חדש בן שש קומות על עמודים וקומה שביעית חלקית, תוספת יח"ד וקביעת בינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח' שיפר 18 - תוספת יח"ד
-----	------------------------	-----------	--------------------------

	מספר התכנית	410-0321091
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.669 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------

מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	--------------------------------------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 2, 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
------------------	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	189925
קואורדינאטה Y	667140

1.5.2 תיאור מקום

שכונת שיפר - חלקה 283.

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	שיפר יצחק	18	

שכונה שיפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק	283	

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



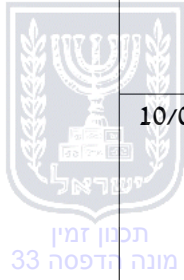
תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2006	2531	5518	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1268 / 30 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1268 / 30
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
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

הערה לטבלה:

על תכנית זו תחולנה הוראות 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז בן-עזרא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז בן-עזרא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מנחה למעט קווי הבניין, מסי יח"ד והקומות שיהיו מחייבים.	12: 06 25/03/2019	ארז בן-עזרא	25/03/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	זכויות מאושרות	08: 21 07/05/2015	ארז בן-עזרא	07/05/2015	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר	15: 44 05/12/2016	ארז בן-עזרא	05/12/2016	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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			א. ח. מאיה בע"מ	פתח תקוה	מאיה ירון	1	03-9334674	03-9334699	yuvalmaya2@walla.co m



מזכיר
מונה הדפסה 33

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א. ח. מאיה בע"מ	פתח תקוה	מאיה ירון	1	03-9334674	03-9334699	yuvalmaya2@walla. com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גורגי כזום			פתח תקוה	שיפר יצחק	18	03-9348274		
בעלים		תמר כזום			פתח תקוה	שיפר יצחק	18	03-9348274		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ע"י עו"ד איתי צברי עפ"י צו ירושה



מזכיר
מונה הדפסה 33

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ארז בן-עזרא	35535		פתח תקוה	הרב עוזיאל	10	03-9348274	03-9348275	9348275@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il



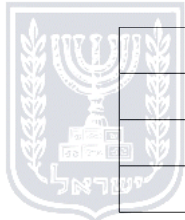
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת	דרך מאושרת - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה
דרך מוצעת	דרך מוצעת - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה
מגורים ג	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה

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, קומות ושינוי בקווי-בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1. הרחבת דרך קיימת לפי סעיף 62 א (א) 2 לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קווי-בניין צדדיים לקומות א-ז' לכיוון צפון-מזרח ודרום-מערב 4.6 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
3. תוספת קומות מ-4 + ח. על הגג ע"ע ל-6 קומות + חדרים על הגג לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
4. תוספת 6 יח"ד סה"כ 12 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
5. תוספת 6% לזכויות הבניה לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.
6. תוספת 5% לתוספת שתי קומות לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.
7. תוספת 46.68 מ"ר מ"ר שטחי שרות (השלמה ל-65%) ותוספת שטחי שרות עבור קומות עמודים מפולשת.
8. שינוי קו-בניין לחזית מ-4.0 מ' ל-3.5 מ' עקב הרחבת דרך לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2831
דרך מאושרת	2832
דרך מוצעת	2833

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2833
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2831
להריסה	דרך מאושרת	2832
להריסה	דרך מוצעת	2833
להריסה	מגורים ג'	2831

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	18	2.69
מגורים ג'	651	97.31
סה"כ	669	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18	2.68
דרך מוצעת	18	2.68
מגורים ג'	634.75	94.63
סה"כ	670.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך מוצעת - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי							
									18	2832	דרך מאושרת	דרך מאושרת				
									18	2833	דרך מוצעת	דרך מוצעת				
(8) 3.5	(7) 7	(6) 4.6	(5) 4	(4) 7	29.5	18.9	12	(3) 45	234.9	1529.24	(2) 602.43	926.81	(1) 633	2831	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	פת/2000	$651 \times 120\% = 781.20$
חדרים על הגג		$37 \times 2 = 74.00$
תוספת לפי סעיף 16		$651 \times 11\% = 71.61$
סה"כ שטח עיקרי		926.81 מ"ר
סה"כ שטחי שרות		602.43 מ"ר

בתכנית זו נכללו שטחי ח. הגג לא תותר בניית ח.גג מעל הקבוע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חישוב הזכויות לפי שטח מגרש 651 מ"ר.
- (2) 65% מהשטח העיקרי. לשטחי השרות המצויינים בטבלה ניתן להוסיף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומת עמודים המפולשת. לא ניתן לנייד שטחים אלה לקומות העליונות..
- (3) 292.95 מ"ר.
- (4) 6 קומות ע"ע + קומה שביעית חלקית.
- (5) צד דרום-מערב.
- (6) צד צפון-מזרח מצדי לגרעין קו מידה 4.00 מ' לפי תשריט.
- (7) צד דרום-מזרח קו מרפסות 4.40 מ'.
- (8) צד צפון-מערב לרחוב שיפר קו מרפסות 1.50 מ'.

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. תיחום הגדרות בקומת הקרקע לכיוון הרחובות יהיו בהתאמה להנחיות מרחביות הידועות לעת מתן היתר הבניה. בחזית המגרש לרחובות תינתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ- 1.0 מ'. סוג הצמחיה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב, הנ"ל בתיאום לעת הוצאת היתר הבניה עם אדריכלית העיר וגנים ונוף.
6.2	אדריכלות
	תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות התקנות בשטח של 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. מרפסות יהיו במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש.
6.3	חניה
	החניה תינתן בתחומי המגרש. החניה תינתן בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. חניות עוקבות ו/או חסומות יוצמדו לאותה יח"ד. מרחק התכנית מהמתע"ן כ- 630 מ'.
6.4	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.
6.5	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה. יוגש פרט אקוסטי עבור מיקום מנועי המזגנים במסתורי כביסה.
6.6	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 הבנייה תשנ"ה - 1965
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	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	סידורי תברואה: 1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית

<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>פיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החנייה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 3. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבת פחי אשפה ברחבות הפרטיות ליד תיבות הדואר.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 הוראות פיתוח</p> <p>גינון וחלחול: בשטח המגרש יוקצו 15% לצרכי גינון. לצורכי חלחול יוקצו 15% אשר יבוצעו ע"י החדרה למי תהום בתוך תחומי המגרש ואו בחיבור למערכת הניקוז העירונית ברחוב שיפר.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שימור עצים: עצים המסומנים בתשריט כמיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה ע"פ הנחיות פקיד היערות. תנאי לרישיון יהיה על הקבלן לנטוע עצים בערך חילופי.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 סטיה ניכרת</p> <p>כל תוספת יח"ד, פיצול דירות קיימות, קומות, שינוי קווי הבניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בדבר אי פיצול דירות הגג.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תשתיות</p> <p>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.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 כתב שיפוי</p> <p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הוועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי-בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 הריסות ופינויים</p> <p>מבנה להריסה: לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון ועל ידי מבקש ההיתר.</p>	<p>6.17</p>

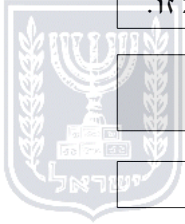
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור הוועדה המקומית	ביצוע תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

ביצוע תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33