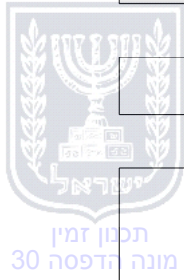


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0123661

כנסת ישראל 69



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית באה לשנות בינוי ועיצוב אדריכלי, על ידי תוספת קומות ויח"ד. לקבוע הרחבה לדרך ושטח ציבורי פתוח, לקבוע זיקת הנאה לרכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
| כנסת ישראל 69 | | |
| ומספר התכנית | | |
| | | |
| מספר התכנית | 410-0123661 | |
| שטח התכנית | 1.109 דונם | 1.2 |
| סיווג התכנית | תכנית מפורטת | 1.4 |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן | |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית | |
| לפי סעיף בחוק | 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (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 תקוה |
| קואורדינאטה X | 190952 |
| קואורדינאטה Y | 664208 |

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------------|----------|
| | 69 | כנסת ישראל | פתח תקוה |

שכונה שעריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4042 | מוסדר | חלק | 805, 936 | |

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 | על תכנית מס' 410-0123661 (להלן תכנית זו) תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מס' פת/2000 ועל תיקוניה (להלן תכנית המתאר), למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות. | שינוי | פת/ 2000 |
| 20/08/1959 | | 694 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2 /1154 ממשיכות לחול. | שינוי | פת/ 2 /1154 |



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 | | | | אילת קורן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | אילת קורן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 100 | 1 | 06/11/2013 | אילת קורן | 09/09/2018 | מנחה למעט קוי בנין, מספר יח"ד וקומות שיהיו מחייבים. | לא |
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1: 100 | | 02/07/2018 | זהר דבורי | 02/07/2018 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 06/11/2013 | אילת קורן | 23/07/2017 | | 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 | | | אור וזהר בניה והשקעות בע"מ | פתח תקוה | עוזר חיים | 33 | 03-9131010 | 03-9132020 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------|----|---------------|-------------------------------|----------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| יזם בפועל | | | אור וזהר בניה והשקעות בע"מ | פתח תקוה | עוזר חיים | 33 | 03-9131010 | 03-9132020 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|-------------------------------|----------|-------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית פתח תקוה | פתח תקוה | העליה השניה | 1 | 03-9053111 | 03-9052395 | |
| בעלים | | | | אור וזהר בניה והשקעות בע"מ | פתח תקוה | עוזר חיים | 33 | 03-9131010 | 03-9132020 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | אילת קורן | 112632 | | כפר סבא | שרת משה | 24 | 09-7678374 | 09-7662532 | 7koren2015@ gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|----------|----------|-----|------------|-------------|----------------------------|
| אדריכל נוף | יועץ | זהר דבורי | 78655 | | פתח תקוה | דיין משה | 14 | 03-9229954 | 03-9229956 | zoardvori@b ezrqint.net |
| מודד | מודד | לאוניד לייפמן | 832 | | פתח תקוה | (1) | | 09-9310021 | 077-4959820 | llmoded@za hav.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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.



| מונח | הגדרת מונח |
|--------------|------------------------|
| ועדה המקומית | הועדה המקומית פתח-תקוה |

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

יצירת תכנית להקמת בנין מגורים, הרחבת דרך, הגדלת שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחיד מ-4 ל-16 ע"פ סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון והבניה .

2. תוספת קומות מ-2 קומות ל-6 ע"פ סעיף 62א(א)5.

3. שינוי קו בנין לכל הקומות: קדמי מערבי מ-5 מ' ל-3.5 מ', צדדי צפוני ודרומי מ-3 מ' ל-4 מ' ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.

4. הרחבת דרך: מ-14 מ' ל-15 מ' ע"פ סעיף 62א(א)2 לחוק תכנון והבניה .

5. הגדלת שטח ציבורי פתוח ע"פ סעיף 62א(א)3 לחוק תכנון והבניה .



תכנון זמין מונה הדפסה 30

6. תוספת של 6% משטח החלקה לסך זכויות הבניה בגין שיפור תכנון ע"פ סעיף 62א(א)9 לחוק תכנון והבניה.

7. העברת זכויות בניה ממפלס מתחת לקרקע לבניה מעל הקרקע .

8. קביעת זיקת הנאה בדרך של זכות מעבר לרכב לטובת חלקה 937 ו-808 (ס' 19).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| דרך מוצעת | 5, 3 |
| מגורים ג' | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 6, 4, 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 2 |
| זיקת הנאה | מגורים ג' | 1 |
| זיקת הנאה | שטח ציבורי פתוח | 6, 4, 2 |
| להריסה | מגורים ג' | 1 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 2 |



תכנון זמין מונה הדפסה 30

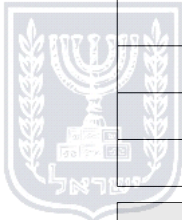
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|--------------|-----------------|
| 83.59 | 927 | מגורים א |
| 16.41 | 182 | מעבר להולכי רגל |
| 100 | 1,109 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 2.33 | 26.17 | דרך מוצעת |
| 65.04 | 729.92 | מגורים ג' |
| 32.63 | 366.22 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 1,122.31 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



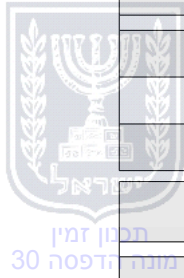
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | על פי פת/ 2000 + זיקת הנאה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תא 2 : א. גנים לרבים, חורשות ושדרות. ב. שבילים להולכי רגל. ג. רצועת ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים. |
| | תא 4 ו-תא 6 : א. נופש ונוי. ב. גנים לרבים, חורשות ושדרות. ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבים, ככרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה. ד. שבילים להולכי רגל. |
| | יותר מעבר לרכב לחלקות 808, 937. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | עפ"י חוק תכנון והבניה. |
| 4.3.2 | הוראות |



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 | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|----------------|----------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|-------|---------|-------|-------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | שירות | עיקרי | | |
| קדמי (4) 3.5 | אחורי (3) 6 | צידי- ימני (1) 4 | צידי- שמאלי (2) 4 | מעל הכניסה הקובעת 6 | 21.9 | 16 | 45 | 257 | 1871.67 | 750 | 1121.67 | 728 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' |
| | | | | | | | | | | | | 125 | 2 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | | | | | | | 23 | 3 | דרך מוצעת | דרך מוצעת |
| | | | | | | | | | | | | 179 | 4 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | | | | | | | 3 | 5 | דרך מוצעת | דרך מוצעת |
| | | | | | | | | | | | | 51 | 6 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |

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:

חישוב שטח עיקרי מצב קיים:

חישוב שטח עיקרי מעל הקרקע: $927 \times 70\% = 648.9$ מ"ר ע"פ פת/2000

חישוב שטח עיקרי מתחת לקרקע: $927 \times 45\% = 417.15$ מ"ר ע"פ פת/2000

סה"כ: 1063.05 מ"ר

הקלה 6% בגין שיפור תכנון: $927 \times 6\% = 55.62$ מ"ר

סה"כ 1121.67 מ"ר שטח עיקרי למצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) צפוני, לקומות א-ו.

(2) קו בנין דרומי, לקומות א-ו.

(3) קו בנין מזרחי.

(4) קו בנין מערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות



| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. קווים המתחייבים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו כפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות ע"פ נספח הבינוי.</p> <p>3. שטח מרפסות עד 14 מ"ר לכל דירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור, וזאת מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בסעיף 5.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל/ ית עיר לעיצוב הבניין.</p> <p>5. קווי נסיגה בקומה ו' יהיו בהתאם לנספח בינוי.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלות.</p> <p>החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p> <p>החניה תינתן בתחומי המגרש.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>כתנאי להוצאת היתר בניה, על מבקש היתר לעמוד בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה 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.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. רישום תצ"ר:</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 12)69 לחוק.</p> <p>ב. אי התאמות בשטחים מדודים:</p> <p>אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשוב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 חשמל</p> <p>חדר שנאים:</p> <p>חדרי השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש המגורים.</p> <p>ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים.</p> <p>תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.</p> | <p>6.6</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.6 | חשמל |
| | תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה. |
| 6.7 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | 1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה. |
| 6.8 | הוראות פיתוח |
| | א. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות תומחים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע מפת טופוגרפית. ב. גינון לא יפחת מ-20% משטח מגרש. ג. במידה ותוקם גדר (בצד הצפוני של המגרש 805) היא תתאפשר עד החלק הדרומי של זיקת הנאה. (סה"כ ישמר רצף 5 מ' הכולל חלקה 936, חלקה 805). |
| 6.9 | ניהול מי נגר |
| | נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. |
| 6.10 | סטיה ניכרת |
| | כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, סגירת מרפסות ותוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. |
| 6.11 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | כחלק מהיתר הבניה רישום בנסח הטאבו זיקת הנאה מעבר לרכב חירום והצלה בחלקות 805 ו-936 לחלקה 937. |
| 6.12 | תשתיות |
| | בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. |
| 6.13 | כתב שיפוי |
| | יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת תכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית. |
| 6.14 | היטל השבחה |
| | הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק. |
| 6.15 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת 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. |

| | |
|-------------|---|
| 6.15 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | ב. זיקת הנאה תשמש למעבר רכב, הולכי רגל ורכב כיבוי והצלה. |
| 6.16 | הריסות ופינויים |
| | לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש ההיתר. |
| 6.17 | הנחיות מיוחדות |
| | סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה |
| | העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה ע"פי הנחיות פקיד היערות. תנאי להיתר בנייה יהיה רישיון כריתה ופיצוי נופי. |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

