

4250269

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0242594

14. 11. 2017

פת/מק/31/1213 - תוספת קומות ויח"ד ושינויי קווי בניין ברחוב פינסקר

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

סוג תכנית מפורטת תכנית מפורטת

אישורים



410-0242594

ד"ר אדנה חוה ארליך
מנהלת העיר
עירייה פתח-תקוה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לתוספת 3 יח"ד, כך שסה"כ יהיו בבניין 9 יח"ד, תוספת שטח עיקרי ושינויי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית פת/מק/31/1213- תוספת קומות ויח"ד ושינויי קווי בניין ברחוב פינסקר

מספר התכנית 410-0242594

1.2 שטח התכנית 0.519 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 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 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 189075

קואורדינאטה Y 666950

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רחוב חלוצת הפרדסנות

מדרום: חלקה 423

ממזרח: חלקה 114

ממערב: רחוב פינסקר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	פינסקר	58	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6361	מוסדר	חלק	113	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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/ 9 /1213	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 9 /1213 ממשיכות לחול.	3091		30/08/1984
פת/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 648	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 648 ממשיכות לחול.	1548	2732	04/09/1969
פת/ במ/ 14 /2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 14 /2000 ממשיכות לחול.	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
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי		נכלל בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/03/2017	לאון אושקי	26/03/2017	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד ומס' הקומות.
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/01/2015	לאון אושקי	10/08/2017	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			פליגמן נכסים ובניה בע"מ	פתח תקוה	גלעד חיים	35 ב	03-6191979		yeshoov@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פליגמן נכסים ובניה בע"מ	פתח תקוה	גלעד חיים	35 ב	03-6191979		yeshoov@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהרן לוי			פתח תקוה	פינסקר	58	03-6191979		yeshoov@bezeqint.net
בעלים	משה לוי			פתח תקוה	פינסקר	58	03-6191979		yeshoov@bezeqint.net
בעלים	עליזה מלצר			פתח תקוה	פינסקר	58	03-6191979		yeshoov@bezeqint.net

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	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568	03-5781275	office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרנוב	1055		פתח תקוה	כצלסון אהרון	1	03-9044507		ydronov1@yahoo.com

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

תוספת קומות, יח"ד ושינוי בקווי בניין בבניין מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר הקמת בנין חדש בשינויים הבאים:

- (1) תוספת 3 יח"ד במסגרת תכנית זו, כך שסה"כ יותרו 9 יח"ד (כולל דירת גג) עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק.
- (2) שינוי ק.ב. מערבי מ-5.0 מ' ל-3.10-2.40 מ' עפ"י אופי הדרך ועפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
- (3) שינוי ק.ב. דרומי ומזרחי מ-4.0 מ' ל-3.6 מ' בכל הקומות עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
- (4) הרחבת דרך לכיוון רחוב פינסקר לפי סעיף 62א(א)2 לחוק.
- (5) שינוי בינוי מ-4 קומות + חדרי גג ל-4 קומות + קומה חלקית לפי סעיף 62א(א)5 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.519
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	659.4
		9
		659.4
		עפ"י סעיף 62א(א) 8 לחוק.

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
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	55	10.60
מגורים ב	464	89.40
סה"כ	519	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	53.43	10.41
דרך מוצעת	15.26	2.97
מגורים ג'	444.49	86.62
סה"כ	513.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	לפי תוכנית פת/2000
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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי												שרות
דרך מאושרת	דרך מאושרת	2		55														
דרך מוצעת	דרך מוצעת	3		15														
מגורים ג'	מגורים	1	1	449	659.4	301.6	961	214	41.2	9	20	25.5	5 (1)	(2)	(2)	(2)	(2)	

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 מגרש לחישוב זכויות: $15 + 449 = 464$ מ"ר

חישוב יח"ד: $0.464 \times 10 = 4.6 = 5$

$0.464 \times 2 = 0.9 = 1$ יח"ד

סה"כ 6 יח"ד מאושרת.

חישוב שטח בניה עיקרי: $464 \times 110\% = 510.4$

$1 \times 75 = 75$

$2 \times 37 = 74$

סה"כ: 659.4 מ"ר שטח עיקרי

בתכנית זו נכללו שטחי חדרי על הגג. לא תותר בניית חדרי על הגג מעבר לקבוע בתכנית זו.

לשטחי השירות המצוינים בטבלה 5 ניתן להוסיף שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות) לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות העליונות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות: 4 קומות על עמודים + קומה חלקית.

(2) לכיוון צפון: 5 מ'.

לכיוון דרום: 3.6 מ'.

לכיוון מזרח: 3.6 מ'.

לכיוון מערב: 3.1-2.4 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	א. הקוים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר. ב. תותר הבלטת מרפסות לכיוון חלוצת הפרדסנות במרחק שלא יקטן מ-2.5 מ' ולרחוב פינסקר במרחק שלא יפחת מ-1.5 מ' מגבול המגרש בהתאם להוראות התקנות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יח"ד. וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5. ג. תנאי להיתר בניה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין. ד. תכנון ובניית הבניין יהיו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בהתאם למדיניות הועדה המקומית ישמר רצף הגינון לאורך חזית הרחוב כמופיע בנספח בינוי.
6.2	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות, סגירת מרפסות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.
6.3	חניה
	החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מתקן חניה הקבוע בתכנית זו
6.4	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם תוכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוראות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק על היזם.
6.6	חשמל
	חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה עפ"י עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי ממוינת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תברואה: 1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית פיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6.8	ניהול מי נגר
	א. במגרש יותרו 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלוחלם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו.

6.8	ניהול מי נגר
	יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושטחים מתוכננים בחצר. ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש במוצרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה. ד. במידה וזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי תהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה. ה. אין האמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם. ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שיקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות.
6.10	סטיה ניכרת
	כל תוספת יח"ד או קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
6.11	פיתוח סביבתי
	1. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. 2. תוכנית פיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. 3. תוכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. 4. בשטח המגרש יוקצו 15% לצורכי גינון.
6.12	רישום שטחים ציבוריים
	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-תקוה 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.
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	קבלת רישיון כריתה לעצים המיועדים לכריתה בכפוף לסעיף 6.9.
6.14	תשתיות
	ככל שקימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תוכנית זו יעשה זאת היזם על חשבונו. וזאת אגב הוצאת היתר הבניה וביצועו.
6.15	כתב שיפוי
	היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פתח-תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.

6.15	כתב שיפוי
	לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
6.16	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תשים ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.17	הריסות ופינויים
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בתאום עם האגף איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין, ע"ח וע"י מבקש ההיתר.
6.18	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

לצורך אישוקי
הדריכל
ב"ב
18.10.18
03-5702568
ר"ח
ט.ל.