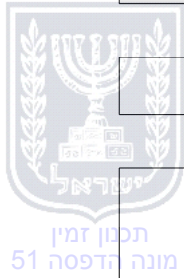


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0398628

רח' פינסקר 11 - תוספת יח"ד ושטחים



מחוז מרכז  
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

תכנית זו באה לשנות את תכנית פת/129/1204 על מנת שיהיה אפשר להוציא אל הפועל את שימור המבנה שנשרף הידוע כ"מלון רבינוביץ" הנמצא ברח' פינסקר 11 פ"ת.  
בתכנית המוגשת מבוקש להגדיל את מספר הדירות והשטחים על מנת שהפרוייקט יהיה כלכלי ויאפשר את שימור "מלון רבינוביץ", כאמור.  
לתכנית זו הוגשה חוות דעת של השמאי שלומי יפה ושנדקה ע"י שמאי העירייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית רח' פינסקר 11 - תוספת יח"ד ושטחים

**מספר התכנית** 410-0398628

**1.2 שטח התכנית** 0.575 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** לא

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (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

**נושא התכנית**



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

189265 קואורדינאטה X

366325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בשטח 575 מ"ר המצוי ברחוב פינסקר 11 בטבורה של העיר. על המגרש מבנה לשימור.

מצבו של המבנה ושל המגרש הרוס ומהווה מפגע אורבני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	164	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/12/2014	2094	6949	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1204 /129 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1204 /129
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	פת/ 2000
29/10/1970		1668	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1204 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1204 /8
14/11/1963		999	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 563 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 563

הערה לטבלה:

פת/2000 על תיקוניה



## 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	טבלת זכויות בניה מאושרות	10: 10 14/03/2016	ארז בן-עזרא	06/03/2016	1		רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי וחניה מנחה למעט קומות, קווי-בניין ויח"ד שיהיו מחייבים.	16: 27 23/01/2018	ארז בן-עזרא	23/01/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה ותנועה	14: 08 06/09/2017	אריה פלנר	06/09/2017	1	1: 100	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	09: 46 28/11/2018	ארז בן-עזרא	29/01/2017	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			חברת מושקוביץ משכנות פ"ת בע"מ ואחרים	תל אביב- יפו	קרמניצקי	14	03-6244554	03-6244556	pinhasye@gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת מושקוביץ משכנות פ"ת בע"מ ואחרים	תל אביב- יפו	קרמניצקי	14	03-6244554	03-6244556	pinhasye@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת מושקוביץ משכנות פ"ת בע"מ ואחרים	תל אביב- יפו	קרמניצקי	14	03-6244554	03-6244556	pinhasye@gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**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	נתיב היובל	1	03-9348274	03-9348275	a9348275@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@za hav.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	כפר נטר		09-8997260	09-8997264	fellner@netvi sion.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

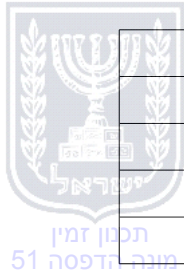


תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



**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
דרך מאושרת	דרך מאושרת המיועדת למעבר לרכב והולכי רגל לבניין המגורים
מגורים ג'	מגורים ג' - לפי מבאת.
שטח מסחרי	שטח מסחרי - במבנה לשימור.
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח - לשימוש עפ"י התקנון.

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**

תכנית זו באה לשנות את תכנית - פת/129/1204 ע"י תוספת שטחי בניה, יח"ד ותוספת קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת מספר קומות משש קומות ע"ע לשבע קומות ע"ע לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת 2 יח"ד סה"כ 14 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
3. תוספת 20% בזכויות הבניה לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת תכנית בינוי, חניה ועיצוב אדריכלי מנחה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
5. קביעת תנאים להיתר בניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1651
מסחר	1652
שטח פרטי פתוח	1654, 1653
דרך מאושרת	1655

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר	1652
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1651
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	1654
להריסה	דרך מאושרת	1655
להריסה	מגורים ג'	1651
להריסה	שטח פרטי פתוח	1654
לשימור	מגורים ג'	1651
לשימור	מסחר	1652
לשימור	שטח פרטי פתוח	1654, 1653

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

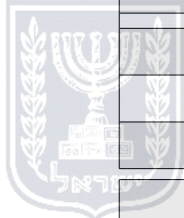
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30	5.22
מגורים ג'	435	75.65
מסחרי - מבנה לשימור	67	11.65
שטח פרטי פתוח	43	7.48
<b>סה"כ</b>	<b>575</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

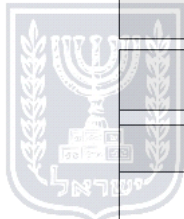
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30.13	5.29
מגורים ג'	435.02	76.35
מסחר	66.82	11.73
שטח פרטי פתוח	37.78	6.63
<b>סה"כ</b>	<b>569.75</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ג' - לפי פת/2000.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה לשימור עם שימוש למסחר, משרד, בית-קפה קיוסק וכדו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון. תאי השטח 1653 ו-1654 יוצמדו למגורים ג'.
	מעבר למכוניות והולכי רגל לתא שטח 1651.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך מאושרת - ( תא שטח 1655) המיועדת למעבר לרכב והולכי רגל לבניין המגורים. בקטע דרך הרוזטה שמול המבנה לשימור והשפ"פ הכלולים בתכנית זה רוחב הדרך 12 מ'.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 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				
							שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								סה"כ שטחי בניה					שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	1655	דרך מאושרת	דרך מאושרת				
									30	1655	דרך מאושרת	דרך מאושרת				
(5) 3	5.4	0	0	(4) 7	31.55	29.29	14	(3) 45	347.06	1509.71	(2) 548.11	(1) 961.6	435	1651	מגורים ג'	מגורים ג'
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 4.84				100	100	67		67	67	1652	מסחר	מסחר
													43	1,653 1654	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי 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:

746 מ"ר + 120 מ"ר חדרים על הגג עפ"י פת/129/1204 + 129/1204 עפ"י פת/129/1204

+ 95.60 מ"ר - תוספת 20% (435 מ"ר + 43 מ"ר) לפי סעיף 62 א(א) 16

סה"כ 961.60 מ"ר.

בתכנית זו נכללו השטחים של החדרים על הגג.

לא תותר בניית חדרים על הגג מכל הקבוע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 746 מ"ר + 120 מ"ר במקום חדרים על הגג + 20% - 95.60 מ"ר סה"כ 961.60 מ"ר.

(2) 57% מהשטח העיקרי. לשטחי השרות המצוינים בטבלה ניתן להוסיף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומות עמודים המפולשות. לא ניתן לנייד שטחים אלה לקומות העליונות..

(3) 256.05 מ"ר.

(4) ללא הגג וקומות קרקע בגובה 5.075 מ'.

(5) מהמבנה לשימור.

(6) לפי קיים.

(7) לפי מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הערות לטבלת הזכויות</b>
	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים בתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
<b>6.2</b>	<b>אדריכלות</b>
	קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר. 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.
<b>6.3</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	קווי-הבניין והמרווח בין הבניינים הינו מחייב. המרווח בין בית המגורים למבנה לשימור יעמוד על 3.0 מטר. כל חריגה של כל אלמנט במבנה המוצע מעבר לקו זה כולל מרפסות כאמור תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	מקומות החניה יהיו גם באמצעות מכפילי חניה בהתאם לתקן החניה ביום הוצאת היתר הבניה. החניה תינתן בתחומי המגרש.
<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה. תנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהנחיות מהנדס-העיר או הוועדה 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 התכנית יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על-פי דרישות מהנדס-העיר ו/או הוועדה המקומית.
<b>6.6</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תכנית לצורכי רישום: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותורשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקס רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק על היזם.
<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
	חדר טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל. חדרי שנאים אם יבנה יהיה בתחומי המגרש בתיאום עם חברת החשמל. יישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מטר לקיר/תקרה של חדר מגורים. תנאי להיתר בנייה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה
<b>6.8</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באיזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

<p><b>שימור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה החדש בטרם יושלם שימורו של המבנה הקיים, לאישור וועדת השימור של עיריית פתח-תקווה ולאחר קבלת חוות דעת של אדריכל המתמחה בתחום השימור. תנאי לתחילת עבודות השימור יהיה בהגשת תכנית שימור ושיחזור בהתאם לתיק התיעוד המהווה נספח לתכנית פת/מק/129/1204 באישור העירייה. השימור יהיה בליווי אדריכל שימור. תנאי לאיכלוס המבנה החדש יהיה השלמת כל עבודות השימור בהתאם לתכנית השימור שאושרה.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בשטח המגרש יוקצו 15% לצורכי גינון ו- 15% לצורכי חילחול אשר יבוצעו ע"י החדרה למי תהום בתוך תחומי המגרש ואו בחיבור למערכת הניקוז העירונית ברחוב פינסקר.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>במידה וקיימים עצים בתחומי התכנית ובסביבה הסמוכה לתכנית או כתוצאה מביצוע התכנית ישונה מצבם הנוכחי, הנושא יבחן עפ"י הוראות החוק בעת מתן היתר-הבניה.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>כל תוספת :- יחידות דיור, שינוי בקווי-בניין, תוספת קומות, סגירת מרפסות, מירווח בין הבניינים ותוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח הכוללת :- ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.14</b></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><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.15</b></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><b>כתב שיפוי</b></p>	<p><b>6.16</b></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.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>המבנים והגדרות המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון</p>	

<b>6.18</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	התחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

ככל שלא יוצא היתר בניה תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית, התכנית תבוטל וזכויות הבניה יהיו עפ"י הזכויות התקפות ערב אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51