

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0505420

פת/מק/1154/68 הזוהר 17

מרכז

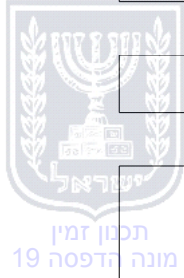
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

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

תוכנית לבניית 2 מבנים, תוספת יח"ד ותוספת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	
מספר התכנית	410-0505420	
שטח התכנית	1,398 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 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	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	190440
קואורדינאטה Y	665273

1.5.2 תיאור מקום**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	הזוהר	פתח תקוה

מחנה יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6402	מוסדר	חלק		53

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/1154/19	א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

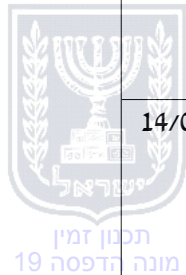
תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000
16/01/1989	1205	3613	שינוי בהוראות	שינוי	פת/ 1154 / 19
30/04/1992	2958	3998	שינוי בצפיפות	שינוי	פת/ במ/ 2000 / 14

הערה לטבלה:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה להלן תוכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית מתאר, הוראות תוכנית 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			טל נחומי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל נחומי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה למעט קווי בניין, המרחק בין המבנים, מספר קומות ויח"ד שהם מחייבים	28/02/2018	טל נחומי	19/02/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12/03/2018	טל נחומי	19/02/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	אמנון הלל			פתח תקוה (1)			03-5403202	03-7714222	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל עו"ד טל גרשטיין רח' הזיתים 96, גבעת שמואל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנון הלל			פתח תקוה (1)			03-5403202	03-7714222	

(1) כתובת: אצל עו"ד טל גרשטיין רח' הזיתים 96, גבעת שמואל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אמנון הלל			פתח תקוה (1)			03-5403202	03-7714222	

(1) כתובת: אצל עו"ד טל גרשטיין רח' הזיתים 96, גבעת שמואל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל נחומי		טל נחומי	הוד השרון	הגלעד		09-7451085		talnachumi@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה (1)			03-9310021	077-7945950	

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פי"ת, 49193.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

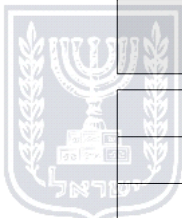
תוכנית לבניית 2 בניינים, לתוספת יח"ד בתא השטח ולתוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 16 ל 22 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א).8.
2. תוספת קומות מ 4 קומות + חדרים על הגג ל 5 קומות + 1 קומה חלקית, ע"פ סעיף 62 א (א).5.
3. תוספת 90 מ"ר (7%) שטחים עיקריים ע"פ סעיף 62 א (א).16.
4. תוספת 316 מ"ר שטחי שירות לפי סעיף 62 א (א) 8
5. קביעת קווי בניין לכל הקומות ע"פ סעיף 62 א (א).4:
 לצפון מערב (צד) 4.0 מ'.
 לדרום מערב (חזית לרחוב מנחם רצון) 4.0 מ'
 לדרום מזרח (חזית לרחוב הזוהר) 4.0 מ'
 לצפון מזרח (צד) 4.0 מ'
 מרחק בין בניינים 7.8 מ'
 מרחק הנסיגה של הקומה החלקית לחזית רחוב הזוהר תהיה 2.90 מ' לפחות.
5. הרחבת הדרך עפ"י סעיף 62 א (א) 2

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2
מגורים ג'	3

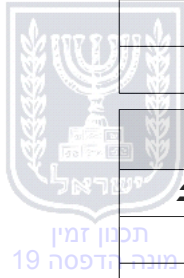
תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.87	110	דרך מוצעת
92.13	1,288	מגורים ב'
100	1,398	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.86	110.04	דרך מאושרת
3.20	44.78	דרך מוצעת
88.94	1,245.25	מגורים ג'
100	1,400.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	לפי פת/2000
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים.</p> <p>במסגרת התכנון יהיו לפחות 15% משטח המגרש פנוי לגינון. פריסת שטחי הגינון תהיה לפי מגמת התכנון המעוגנת בנספח הבינוי.</p> <p>2. כתנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהוראות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו ע"פ דרישת מהנדס העיר או הועדה המקומית.</p> <p>3. תותר הקמת שני מבנים בני 11 יח"ד כל אחד. המרחק בין המבנים לא יפחת מ 7.80 מ'.</p> <p>4. הבניין הדרום מערבי הממוקם בפינת הרחובות הזוהר ומנחם רצון יתוכנן בהתייחסות לסיטואציה האורבנית הייחודית, תוך התחשבות בנצפות הבניין. החזיתות הפונות לרחובות יתוכננו כחזיתות ראשיות.</p> <p>5. לאורך רחוב הזוהר תשמר רצועה מגוננת מעובה ורציפה למעט הכניסות הנדרשות. רוחב הרצועה יהיה 4.0 מ' לפחות. בשטח המגרש לאורך הרחובות חלה חובת נטיעת עצים בגודל מס' 9 לפחות, בהתאם לסטנדרטים לשתילי גננות ונוי של המשרד לחקלאות ופיתוח הכפר. סוג העץ יתואם ויאושר עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה."</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש.</p> <p>2. תקן החניה יהיה אחת לכל דירה עד 90 מ"ר עיקרי ו 1.5 לכל דירה מעל 90 מ"ר עיקרי.</p> <p>3. בתחום המגרש יינתן מענה לרכב דו גלגלי בהתאם לתקן חניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

	דרך מוצעת	4.3
	הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	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	גודל מגרש כללי				
										110	1		דרך מאושרת	
										45	2		דרך מוצעת	
		6 (2)		26	17.6	22	50	254	3163	(1) 1246	1917	1243	3	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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין לפי תשריט, המרחק בין המבנים כמסומן בניספח הבינוי.
- שטחי החדרים על הגג עפ"י תוכנית פת/2000 א' נכללו בתוכנית זו. לא תותר תוספת ח. על הגג מעבר למפורט בתוכנית זו.
- חישוב שטחי בניה מותרים לפי פת/במ/14/2000 + פת/2000 א':
 - . 110% * 1,288 מ"ר + 3 * 75 מ"ר = 1,642 מ"ר
 - . 5 * 37 מ"ר לח. על הגג ע"פ פת/2000 א' = 185 מ"ר
 - . 7% תוספת שטח עיקרי = 90 מ"ר
 - סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים) = 1,917 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 65% מהשטח העיקרי. תותר תוספת של 10% שטחי שירות נוספים לצורך קומת קרקע מפולשת. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לקומות העליונות.
- (2) ק. טיפוסיות+ ק. חלקית מעל ק. עמודים מפולשת...

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

הקווים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ותור הבלטת מרפסות בהתאם לנספח הבנוי.

שטח המרפסות עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מסי יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5.

ניתן להגדיל מרפסות על חשבון שטח עיקרי ותור הבלטת מרפסת לפינת הרחובות ובלבד שהמרחק בין גבול המגרש לקצה המרפסת לא יפחת מ 2.50 מ'.

תנאי היתר בנייה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.

ישמר מרחק של 7.80 מ' בין המבנים לפי המפורט בניספח הבינוי.

6.2**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על הזים.

2. אי התאמה בין השטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.4**חשמל**

חדרי שנאים:
חדר השנאים, במידה וידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין.

ישמר מרחק בטיחות ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.

2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.6**ניהול מי נגר**

א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של העירייה.

ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ - 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

6.7 סטיה ניכרת	6.7
<p>כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	
6.8 רישום שטחים ציבוריים	6.8
<p>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. מונה הדפסה 19</p>	
6.9 תשתיות	6.9
<p>ככל שקיימת תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכוח ביצוע תכנית זאת יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר הבניה וביצועו. כל התשתיות בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.</p>	
6.10 כתב שיפוי	6.10
<p>היזם יישא 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. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	
6.11 היטל השבחה	6.11
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
6.12 הריסות ופינויים	6.12
<p>הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הריסת הקיים</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים

