

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0237404

חפץ חיים 18 פתח תקוה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית 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

1. בקומת הקרקע של הבניין, אשר מיועד למגורים, קיים מחסן בשטח של כ 30 מ"ר (מאושר לשימוש חורג כמספרה עד 2016).

התכנית מבקשת להוסיף יעוד לחזית המזרחית בחלקה, אשר מיועדת למגורים, ע"מ שהשטח האמור יוכל לשמש למסחר דרך קבע, זאת במסגרת סה"כ השטחים המותרים לבנייה בחלקה.

2. התכנית משנה את קו הבניין הקידמי מ 5.00 מ' ל 2.20 מ' לפי המצב הקיים בפועל בעקבות ההפקעה שבוצעה לצורך

הרחבת רח' חפץ חיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפץ חיים 18 פתח תקוה

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0237404

1.2 שטח התכנית 1.015 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (4)

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	189473
קואורדינאטה Y	665621

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	חפץ חיים	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6382	מוסדר	חלק	146	

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000
24/02/1972			1807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 16 /1212 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 16 /1212



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניקי פיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניקי פיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה למעט קווי בנין ואזור המיועד למסחר שיהיו מחייבים	11: 04 02/12/2015	ניקי פיין	30/04/2015	250	1: 1	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	20: 10 30/04/2015	ניקי פיין	30/04/2015	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	גדעון חי			פתח תקוה	חפץ חיים	18	054-4804354		e.simchis@solidgroup.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדעון חי			פתח תקוה	חפץ חיים	18	054-4804354		e.simchis@solidgroup.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניקי פיין		פיין אדריכלים	פתח תקוה	מזא"ה	32	03-9305589		niki.fein@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@inter.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

1. הוספת שימוש למסחר בחזית המבנה בקומת הקרקע, במסגרת השטחים המותרים לבניה בחלקה
2. שינוי קו הבנין הקידמי לצורך הרחבת רח' חפץ חיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שימוש ל"מסחר" בחזית המבנה ביעוד מגורים לפי סעיף 62 א (א) 11.
- ב. שינוי קו הבנין הקידמי ל 2.20 מ' במקום 5.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	146
דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	146
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	146
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים ג'	146

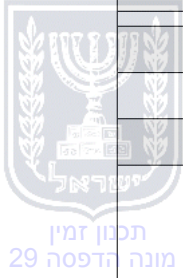
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים נ'	952	93.79
דרך מאושרת	63	6.21
סה"כ	1,015	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	63.38	6.24
מגורים ג'	951.74	93.76
סה"כ	1,015.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים לפי פת/2000 + מסחר בגבולות המסומנים בנספח הבינוי .
4.1.2	הוראות
א	בינוי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בחזית המבנה למגורים ניתן שימוש למסחר בהתאם לסעיף 6.1
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י חוק התכנון והבניה
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
2.2	6	4	4	(5)	(4)	45	(3)	(3)	(2)	(1) 150	947	146	מגורים ג'
											63	1001	דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

1. חדרים על גג - לפי תכניות בתוקף בנוסף למפורט בטבלה.

2. המסחר בחזית המבנה בקומת הקרקע - עד 30 מ"ר שטח עיקרי, כולל בזכויות הבניה המפורטות בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדרים על הגג לפי תכניות בתוקף בנוסף.

(2) ללא שינוי- לפי תכניות בתוקף.

(3) ללא שינוי - לפי תכניות בתוקף.

(4) יחיד הקיימות בהיתר או לפי תכניות בתוקף..

(5) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: 5 קומות +חדרים על הגג לפי תכניות בתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

1. יש לקבל את אישור האגף לאיכות הסביבה לסוג העסק לפני תחילת פעילות העסק.
2. לא תותר הפעלת עסקים המוכרים מזון מכל סוג שהוא כולל מזון ארוז, כולל פרות וירקות.
3. העסק יעמוד בתקנות הרעש לבנייני מגורים.
4. העסק יעמוד בהוראות חוק העזר לפ"ת (פתיחת עסקים וסגירתם) התשכ"א 1961

6.2 כתב שיפוי

מגיש התכנית / היזם יישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פתח תקוה ו/או עיריית פתח תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.

6.3

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק

6.4 הריסות ופינויים

מגיש התכנית / היזם מתחייב שלא להתנגד להריסת הבנוי בשטח ההפקעה להרחבת רחוב חפץ חיים.

6.5 רישום שטחים ציבוריים

1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.
2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

על העצים אשר מסומנים בתשרית המיועדים לשימור יחולו הוראות שיקבעו בעת מתן היתר הבניה. שימור העצים בתחום התכנית יעשה עפ"י הנחיות של פקיד היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית