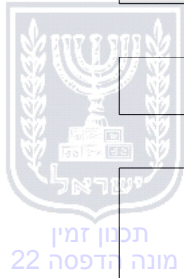


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0478883

חלקות 15,27 בגוש 6384 רח' קלישר 11 פת/מק/1261/112



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
	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

תוכנית לתוספת יח"ד , ותוספת שטחי בניה בחלקה ולבניית שני מבני מגורים שה"כ 26 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלקות 15,27 בגוש 6384 רח' קלישר 11 פת/מק/112/1261



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0478883

1.2 שטח התכנית 1.827 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	190050
קואורדינאטה Y	665450

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
	11	הרב קלישר	פתח תקוה

מחנה יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6384	מוסדר	חלק	15, 27	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



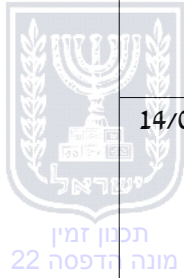
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 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	כפיפות	פת/ 2000
11/06/1964		1097		שינוי	פת/ 593
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 יח"ד, קומות, מרחק בין מבנים וקווי בניין שהם מחייבים	13/06/2018	טל נחומי	14/11/2016	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט	14/06/2018	טל גליקמן	14/06/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14/06/2018	טל גליקמן	14/06/2018	12	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		25/03/2018	טל נחומי	14/11/2016	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"וב פתח תקוה	פתח תקוה	העליה השניה (1)	1	03-9052284	03-9052616	
	פרטי			שמי אחזקות ויזמות 2010 בע"מ	פתח תקוה	הרב מוהליבר שמואל	12	03-9300089	03-9313292	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הועדה המוקמית כמגישת התוכנית לחלקה 27 בלבד (שצ"פ).

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שמי אחזקות ויזמות 2010 בע"מ	פתח תקוה	הרב מוהליבר שמואל	12	03-9300089	03-9313292	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שאול שרוני			פתח תקוה	הרב מוהליבר שמואל	12	03-9300089	03-9313292	

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
אגרונומית	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781		glikmans@zahav.net.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	382		פתח תקוה	(1)		03-9310021	03-9310021	

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 מבנים, לתוספת יח"ד במגרש, תוספת קומות ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יחידות הדיור מ 19 ל 26 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א).8

2. קביעת קוי בניין לכל הקומות ע"פ סעיף 62 א (א).4

לכיוון צפון (צד לשצ"פ) מ 4.0 מ' ל 3.0 מ'

לכיוון מזרח(לאחור): 3.9 מ' במקום 6.0 מ'

לכיוון מערב לחזית (עקב הרחבת דרך): 3.5 מ'

לכיוון דרום (צד) 4.0 מ'

מרחק בין מבנה למבנה 7.2 מ'

3. שינוי בינוי מ 4 קומות + ח. על הגג ל 4 קומות וקומה חלקית ע"פ סעיף 62 א (א).5.

4. תוספת 5% סה"כ 78 מ"ר שטחים עיקריים ע"פ סעיף 62 א (א).16.

5. תוספת שטחי שירות השלמה ל 65% עיליים + שטחי שירות לקומה מפולשת ע"פ סעיף 62 א (א) 8

6. הרחבת דרך ע"פ סעיף 62 א (א).2.

7. הגדלת שטח צבורי פתוח ע"פ סעיף 62 א (א).3.



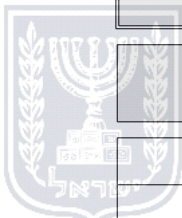
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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'	15
שטח ציבורי פתוח	27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	15
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	15
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	27
מבנה להריסה	מגורים ג'	15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43	2.35
מגורים ב'	1,671	91.46
שצ"פ	113	6.19
סה"כ	1,827	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	42.78	2.33
דרך מוצעת	96.98	5.29
מגורים ג'	1,487.32	81.09
שטח ציבורי פתוח	206.98	11.29
סה"כ	1,834.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים לפי פת/2000
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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 מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים. במסגרת התכנון להיתר יש להשאיר 20% פנוי לגינון ו 20% לפתרונות חלחול משטח המגרשים. 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.
ב	הנחיות מיוחדות 1. השטח המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות ישמש כרצועת גינון לטובת הציבור ודיירי הבניין, לאורך הגבול המשיק למבנה המגורים תנטע אלמנט מגוון אשר יהווה הפרדה בין הרחוב לשטחים הפרטיים. 2. רוחב התחום המסומן יהיה לפחות 3.5 מ'. 3. שטח זה ישמש לגינון, מתקני צל, פינות ישיבה. הפיתוח והגינון בשטח זה יתואמו מול העירייה וישתלבו בפיתוח המרחב הציבורי הגובל לרבות מפלסי פיתוח, שימוש בחמרי גמר, שפת רחוב כדי. 4. בתחום שטח זה לא יוקמו גדרות בין השטחים הפרטיים לבין השטח הציבורי. 5. לא תותר כל בניה מעל הקרקע למעט היטל מרפסות הדירות בגובה של כ 3.5 מ' 6. לא תותר חניה על הקרקע בשטח זה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים שבילים להולכי רגל, רצועות ירק, גנים, ושדרות, נופש ונוי תשתיות על/תת קרקעיות ציבוריות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, אשפתונים וברזיות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים מיסעה, מדרכה להולכי רגל ואופניים, תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון וכיו"ב
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים

דרך מוצעת	4.4
מיסעה, מדרכה להולכי רגל ואופניים, תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון וכיו"ב	
הוראות	4.4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
									גודל מגרש כולל			
									43	1	דרך מאושרת	דרך מאושרת
									98	2	דרך מוצעת	דרך מוצעת
5 (2)	29	17.5	26	55	250	3707	1460 (1)	2247	1480	15	מגורים	מגורים ג'
									206	27		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:

- א. שטחי החדרים על הגג עפ"י תוכנית פת/2000 א' נוצלו בתוכנית זו. לא תותר תוספת ח. על הגג מעבר למפורט בתוכנית זו
- ב. חישוב זכויות בניה ע"פ תבי"ע בתוקף פת/ 2000/ 14
 - . 110% * 1566 מ"ר = 1722 מ"ר
 - . 75 מ"ר כפול 3 = 225
 - . 6 * 37 מ"ר לח. על הגג ע"פ פת/2000 א' = 222 מ"ר
 - . 5% תוספת שטח עיקרי = 78 מ"ר
 - . סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים) = 2,247 מ"ר מתוכם 47 מ"ר עבור מרפסות
 - ג. קווי בניין לפי נספח בינוי
 - ד. בליטת מרפסות בניין לחזית קדמית : עד מרחק של 1.50 מ' מגבול המגרש. לחזית אחורית : עד 3.90 מ' מגבול המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 65% מהשטח העיקרי. יותרו בנוסף לטבלה שטחי שירות בקומת הקרקע לצורך קומה מפולשת.
- (2) כל בניין בגובה של 4 קומות + קומה 5 חלקית

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. הקוים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו</p> <p>ב. תותר הבלטת מרפסות בהתאם לנספח הבנוי וההנחיות.</p> <p>ג. שטח המרפסות עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מסי יחיד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5.</p> <p>ד. תותרנה הגדלת מרפסות ע"ח שטחים עיקריים.</p> <p>ה. מרפסות במרחק מקסימלי של עד 1.5 מ' מגבול המגרש</p> <p>ו. מרחק בין המבנים לא יפחת מ 7.2 מ' (למעט מסתורי כביסה ע"פ ניספח הבינוי)</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p>	
6.2	חניה
<p>א. החניה תינתן בתחומי המגרש.</p> <p>ב. מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה .</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה</p>	
6.4	הפקעות ו/או רישום
<p>לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם תוכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.</p>	
6.5	חשמל
<p>חדר השנאים, במידה ויידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.</p> <p>ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של ח. מגורים.</p> <p>תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>תנאי למתן היתר לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה</p>	
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>	
6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה/שימור /העתקה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה /שימור/העתקה עפ"י הנחיות פקיד היערות.</p> <p>2. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה : השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות</p>	
6.8	סטיה ניכרת
<p>כל תוספת יחיד, קומות, מרחק בין מבנים, שינוי בקוי הבניין, סגירת מרפסות והגדלת קוי מידה למרפסות בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	

6.9	רישום שטחים ציבוריים
	<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-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה ברך אחרת.</p> <p>השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.10	תשתיות
	<p>ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זאת יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר הבניה וביצועו.</p>
6.11	כתב שיפוי
	<p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פתח-תקוה בגין הכנת התוכנית וביצועה.</p> <p>לא יוצא היתר בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>
6.12	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>
6.13	הריסות ופינויים
	<p>היתר בניה יוצא לאחר או בעת הבקשה להריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר</p>
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 10 שנים

