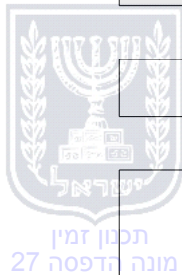


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0374181

רח' רחל המשוררת 4 - תוספת יח"ד - פת/מק/48/1211



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

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

הקמת בניין מגורים חדש בן שש קומות על עמודים וקומה שביעית חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחל המשוררת 4 - תוספת יח"ד - פת/מק/48/1211



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0374181

שטח התכנית 1.2
0.832 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

190100 קואורדינאטה X

665975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת עין גנים

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	רחל המשוררת	פתח תקוה

שכונה עין גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6405	מוסדר	חלק	82	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/1975		2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1002 / 9 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1002 / 9
18/03/1979		2522	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1211 / 1211 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1211
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / 2000 על תיקוניה. הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	פת/ 2000
30/04/1992	2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ / 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ במ/ 2000 / 14

הערה לטבלה:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היא והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית המתאר לתכנית 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			ארז בן-עזרא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז בן-עזרא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מנחה למעט תוספת יח"ד, שינוי בקווי-בניין ותוספת קומות שיהיו מחייבים.	14/08/2018	ארז בן-עזרא	14/08/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	19/02/2017	ארז בן-עזרא	19/02/2017	1	1: 250	מחייב	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			קטש יזמות ובניה בע"מ	הרצליה	הדסה	3	050-4547766	09-9517133	elikat@013.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קטש יזמות ובניה בע"מ	הרצליה	הדסה	3	050-4547766	09-9517133	elikat@013.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חביבה נויברגר			רמת השרון	טווס	1	050-4547766	03-9044026	elikat@013.net.il

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	פתח תקווה	10	03-9348274	03-9348275	a9348275@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מונח	הגדרת מונח
דרך מוצעת	דרך מוצעת - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
מגורים ג'	מגורים ג' - לפי מב"את.

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.

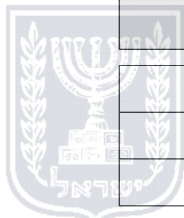
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית - "פתח-תקווה".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

- הגדלת מספר קומות מארבע קומות ע"ע וחדרים על הגג לשש קומות ע"ע וחדרים על הגג לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בניין צדדי דרומי מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ' לקומה ה' ומ- 6.0 מ' ל- 4.0 מ' לקומה ו' וקומה ז' חלקית לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בניין צדדי צפוני מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ' לקומה ה' ומ- 6.0 מ' ל- 4.0 מ' לקומה ו' וקומה ז' חלקית לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 5 יח"ד סה"כ 12 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 20% לזכויות הבניה לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 94.25 מ"ר שטחי שרות השלמה ל- 65% לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	822
מגורים ג'	821

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	822
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	821
להריסה	דרך מאושרת	822
להריסה	מגורים ג'	821

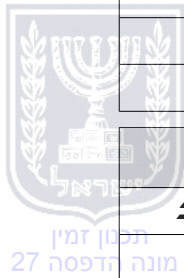
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.86	107	דרך מוצעת
87.14	725	מגורים ב'
100	832	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.86	107.17	דרך מאושרת
87.14	726.5	מגורים ג'
100	833.67	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תכליות :- חניות, מנסעה, גינון + ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות, תאורה וכדו'.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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			
							מגדל מגרש כללי	מגדל מגרש כללי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מגדל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מגדל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	107	822	דרך מאושרת מגורים ג'	דרך מאושרת מגורים ג'	
(8) 4	(7) 4	(6) 4	(5) 4	(4) 7	30	16.55	12	(3) 45	247.84	1796.85	(2) 707.85	(1) 1089	725	821	

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:

בתכנית זו נכללו שטחי ח. הגג לא תותר בניית ח.גג מעל הקבוע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) פת/2000=870.00 120%X725

חדרים על הגג 2X74=37

תוספת 20% 145.00 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי 1,089.00 מ"ר.

(2) 65% מהשטח העיקרי. לשטחי השרות המצויינים בטבלה ניתן להוסיף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומת עמודים המפולשת. לא ניתן לנייד שטחים אלה לקומות העליונות.

(3) 326.25 מ"ר.

(4) 6 קומות ע"ע + חדרים על הגג.

(5) צד צפון-מערב.

(6) צד דרום-מערב.

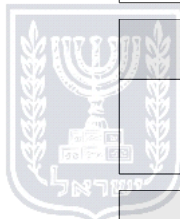
(7) חזית אחורית צד דרום-מערב..

(8) לרח' רחל המשוררת.

6. הוראות נוספות

6.1	הערות לטבלת הזכויות
	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.
6.2	אדריכלות
	קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר. תותר הבלטת מרפסות לחזית קידמית במרחק שלא יפחת מ- 2.0 מ' מגבול המגרש שטח המרפסות יהיה עד 14.0 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12.0 מ"ר כפול מס' יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5 בקווי-בניין לפי נספח הבינוי.
6.3	חניה
	החניה תינתן בתחומי המגרש. החניה תינתן בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. חניות עוקבות ו/או חסומות יוצמדו לאותה יח"ד. מרחק התכנית מהמתע"ן כ- 1,140 מ'.
6.4	איכות הסביבה
	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.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	רישום תצ"ר לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי-רישום בפנקסי רישום מקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.
6.6	חשמל
	חדרי שנאים : חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. יישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מטר לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה
6.7	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	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.
6.8	הוראות פיתוח
	בחזית המגרש תינתן רצועת גינון כמצויין לפי נספח הבינוי ברוחב שלא יפחת מ- 1.0 מ'. סוג הצמחיה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב הנ"ל ובתאום לעת הוצאת היתר הבניה עם אדריכל העיר ואדריכל נוף - מחלקת הנדסה.

6.9	ניהול מי נגר
	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 רחל המשוררת.
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שיקבעו בהיתר עפ"י הנחיות פקיד היערות.
6.11	סטיה ניכרת
	כל תוספת :- יחידות דיור, שינוי בקווי-בניין, תוספת קומות וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
6.12	פיתוח תשתית
	לא ינתן 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 וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
6.13	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 יופעו 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.
6.14	תשתיות
	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.
6.15	כתב שיפוי
	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.
6.16	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.17	הריסות ופינויים
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש היתר הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27