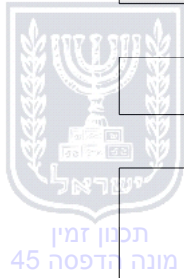


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0155473

רח' קארו 17 - תוספת יח"ד - פת/מק/97/1209



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רח' קארו 17 - תוספת יח"ד - פת/מק/97/1209

שם התכנית

ומספר התכנית

410-0155473

מספר התכנית

0.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

190415 קואורדינאטה X

666560 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פתח-תקווה - שכונת תקומה.

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
	14	השלושה	פתח תקוה
	17	קארו יוסף	פתח תקוה

שכונה תקומה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6403	מוסדר	חלק	35	

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 45



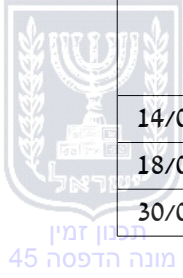
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 תיקוניה	כפיפות	פת/ 2000
18/09/1980		2658	שינוי	שינוי	פת/ 1209 / 15
30/04/1992	2958	3998	ל.ר.	שינוי	פת/ במ/ 2000 / 14



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	זכויות בניה מאושרות	16: 05 09/07/2015	ארז בן-עזרא	09/07/2015	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה מנחה למעט קומות, יח"ד וקווי-בניין שיהיו מחייבים	15: 51 05/08/2018	ארז בן-עזרא	05/08/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 02 27/11/2015	ארז בן-עזרא	27/11/2015	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

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	

תכנון זמין
מונה הדפסה 45**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	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

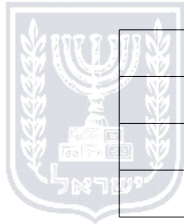
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יונה הוס רוטנשטיין			פתח תקוה	שלומציון המלכה	6	03-9319954	03-9319954	

תכנון זמין
מונה הדפסה 45**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז בן-עזרא	35535		פתח תקוה	הרב עוזיאל	10	03-9348274	03-9348275	ebenezra@01 2.net.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	lmoded@za hav.net.il

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.



מונח	הגדרת מונח
דרך מוצעת	דרך מוצעת
דרך קיימת	דרך קיימת
מגורים ג	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה.

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" : שינוי קווי-בניין, הגדלת מספר יח"ד ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד בבניין מגורים מ- 4 ל- 7 יח"ד לפי סעיף 62א(א)8.
2. תוספת קומות מ- 4 ק' ע"ע + ח. על הגג ל- 7 ק' ע"ע לפי סעיף 62א(א)5.
3. תוספת 20% בזכויות הבניה לפי תיקון 101 לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי בקו-בניין לחזית מזרחית לרח' קארו מ- 4.0 מ' ל- 3.0 מ' לכל הקומות ולחזית צפונית לרח' השלושה מ- 5.0 מ' ל- 1.75 מ' לכל הקומות לפי סעיף 62א(א)4.
5. שינוי קו-בניין לחזית מערבית צדדית לקומות א' ו-ז' וקומת הגג מ- 4.0 מ' ל- 3.60 מ'.
6. שינוי קו-בניין לחזית דרומית צדדית לקומות ה' ו-ז' מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ'.
7. קביעת תכנית בינוי, חניה ועיצוב אדריכלי מנחה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
8. קביעת תנאים להיתר בניה.
9. הרחבת דרך קיימת לפי סעיף 62 א (א) 2 לחוק התכנון והבניה.



תכניון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	351
דרך מאושרת	352
דרך מוצעת	353

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	351
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	352
להריסה	דרך מאושרת	352
להריסה	דרך מוצעת	353
להריסה	מגורים ג'	351

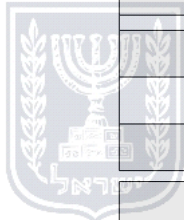
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	113	22.56
מגורים ב'	388	77.45
סה"כ	501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	112.75	22.50
דרך מוצעת	21.31	4.25
מגורים ג'	367.02	73.25
סה"כ	501.08	100

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
	מיסעות, חניה, גינון, מדרכות להולכי-רגל ואופניים, תשתיות ציבוריות עיליות ותת-קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מיסעות, חניה, גינון, מדרכות להולכי-רגל ואופניים, תשתיות ציבוריות עיליות ותת-קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון וכיו"ב.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
									112	352	דרך מאושרת	דרך				
									21	353	דרך מוצעת	מוצעת				
(11)	(10)	(9)	(8)	(7) 7	(6) 29.5	18.97	7	(5) 45	259.17	(4) 956.34	(3) 376.74	(2) 579.6	(1) 367	351	מגורים ג'	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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה	פת/2000	388X120%=465.60
חדרים על הגג	77.00 מ"ר	37X1=37.00
תוספת 20%	77.00 מ"ר	
סה"כ שטח עיקרי	579.60 מ"ר	
סה"כ שטחי שרות	376.74 מ"ר	

בנוסף לזכויות הנ"ל מרפסות מקורות בשטח של 7 יח"ד 12.0X מ"ר סה"כ 84.0 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש 388 מ"ר לחישוב הזכויות.
- (2) 388 מ"ר - 120% = 465.60 + חדר על הגג 37.0 מ"ר + 20% - 77.00 מ"ר סה"כ 579.60 מ"ר. בתוספת זו נכללו שטחים לחדרים על הגג. לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.
- (3) 65% מהשטח העיקרי - סה"כ 376.74 מ"ר. לשטחי השרות המצויינים בטבלה 5. ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומה עמודים המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות). לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות העליונות.
- (4) 12.0 מ"ר ליח"ד מרפסות מקורות אינן כלולות בשטחי הבניה ויתווספו אליהם.
- (5) 166.05 מ"ר.

(6) קומה טכנית ויציאה לגג.

(7) 7 קומות ע"ע + קומה שמינית לחדר מדרגות וחדר מכונות מעלית.

(8) לרח' קארו צד מזרח 3.0 מ' לכל הקומות..

(9) לצד מערב 3.60 מ' עבור כל קומות הבניין.

(10) לצד דרום עבור כל הקומות 4.0 מ'.

(11) 1.75 מ' לרח' השלושה צד צפון-מערב



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 אדריכלות</p> <p>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.</p> <p>תותר הבלטת מרפסות בשטח של עד 14.0 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מס' תנאי זהות וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5.</p> <p>תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תינתן בתוך תחומי המגרש. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>החניות העוקבות או החוסמות יוצמדו לאותה יח"ד. התכנית נמצאת במרחק של כ-1,080 מ' ממתע"ן.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חשמל</p> <p>חדר שנאים יהיה תת קרקעי בתחומי המגרש.</p> <p>ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3.0 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.</p> <p>תכנון החדר יהיה עפ"י עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006.</p> <p>תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה ממשרד איכות הסביבה.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באיזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 הוראות פיתוח</p> <p>בחזית המגרש תינתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ- 1.0 מ'.</p> <p>סוג הצמחיה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב הנ"ל ובתאום לעת הוצאת היתר הבניה עם אדריכל העיר ואדריכל נוף - מחלקת הנדסה.</p>	<p>6.7</p>

	ניהול מי נגר	6.8
	בשטח המגרש יוקצו 20% לצורכי גינון ו- 15% לצורכי חילחול אשר יבוצעו ע"י החדרה למי תהום בתוך תחומי המגרש או בחיבור למערכת הניקוז העירונית ברחוב הרב קארו ורח' השלושה.	
	שמירה על עצים בוגרים	6.9
	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. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבניה. השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים - 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר - פקיד היערות.	
	סטיה ניכרת	6.10
	כל תוספת :- יחידות דיור, שינוי בקווי-בניין, תוספת קומות, תוספת גובה וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.	
	פיתוח תשתית	6.11
	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.	
	רישום שטחים ציבוריים	6.12
	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.	
	רישום שטחים ציבוריים	6.13
	לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי-רישום בפנקסי רישום מקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.	
	תשתיות	6.14
	ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זאת יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאות היתר הבניה וביצועו.	
	כתב שיפוי	6.15
	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.	
	דרכים תנועה ו/או חניה	6.16
	החניה תינתן בתחומי המגרש - תקן החניה יקבע עפ"י הוראות התקנות.	
	היטל השבחה	6.17
	הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.	

6.18	הריסות ופינויים
	המבנים והגדרות המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון התחום התכנית ע"י וע"ח מבקש ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תוך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו.
--	---------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45