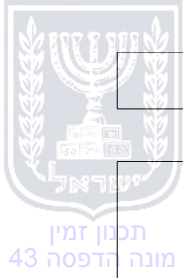


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0138909

רח' הארי הקדוש 8 - תוספת יח"ד - פת/מק/1261/107



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
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 בן חמש קומות ע"ע וקומות שישית ושביעית חלקיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' הארי הקדוש 8 - תוספת יח"ד - פת/מק/1261/107

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0138909

שטח התכנית 1.2  
0.883 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	190165
קואורדינאטה Y	665453

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת מחנה יהודה

### 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	האר"י הקדוש	8	

שכונה מחנה יהודה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6402	מוסדר	חלק	4	

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 43



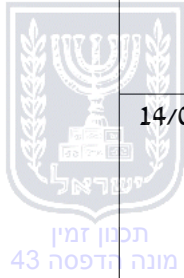
תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**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 תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית מתאר למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.	שינוי	פת/ 2000
11/06/1964		1097		שינוי	פת/ 593
30/04/1992	2958	3998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ במ/ 2000 /14. הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	15: 13 20/01/2019	ארז בן-עזרא	20/01/2019			מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה מנחה למעט יח"ד, קווי-בניין וקומות שיהיו מחייבים.	12: 13 19/05/2019	ארז בן-עזרא	19/05/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	סקר עצים	12: 03 19/05/2019	יעקב שפיר	19/05/2019	3	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	11: 55 27/12/2018	ארז בן-עזרא	27/12/2018	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			א. ח. מאיה בע"מ	פתח תקוה	מאיה ירון	1	03-9334674	03-9334699	yuvalmaya2@walla.co m

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א. ח. מאיה בע"מ	פתח תקוה	מאיה ירון	1	03-9334674	03-9334699	yuvalmaya2@walla. com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

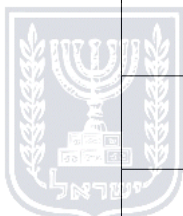
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר		שמואל זילברפרב			פתח תקוה	האר"י הקדוש	8	03-9322579		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז בן-עזרא	35535		פתח תקוה	נתיב היובל	1	03-9348274	03-9348275	a9348275@g mail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il
אגרונום	אגרונום	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

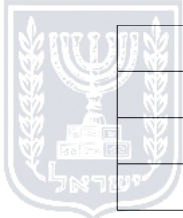


תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

מונח	הגדרת מונח
דרך מוצעת	דרך - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה
דרך קיימת	דרך - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
מגורים ג	מגורים ג -

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**

תוספת יח"ד, קומות ושינוי בקווי-בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

- שינוי בקו בניין צדדי דרומי מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ' לקומה ה' ומ- 6.0 מ' ל- 4.0 מ' לקומות ו-ז' 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' לקומות ו-ז' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בניין לחזית לכיוון מזרח מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ' עקב הרחבת דרך לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בניין לחזית לכיוון מזרח מ- 4 ע"ע וחדרים על הגג ל- 5 קומות ע"ע וקומות שישית ושביעית חלקיות לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 7 יח"ד סה"ה 18 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 11% - 94.93 מ"ר לזכויות הבניה לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.
- הרחבת דרך קיימת לפי סעיף 62 א (א) 2 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	41
דרך מאושרת	42
דרך מוצעת	43

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	43
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	41
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	41
להריסה	מגורים ג'	41

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	20	2.27
מגורים ב'	863	97.74
סה"כ	883	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20.4	2.30
דרך מוצעת	20.39	2.30
מגורים ג'	845.68	95.40
סה"כ	886.48	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניות, מיסעה, גינון, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת-קרקעיות, תאורה, וכל המותר בהתאם להגדרות דרך כחוק למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניות, מיסעה, גינון, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת-קרקעיות, תאורה, וכל המותר בהתאם להגדרות דרך כחוק למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
								שרות						עיקרי			
קדמי	אחורי	צידית-שמאלי	צידית-ימני	מעל הכניסה הקובעת					20		42	דרך מאושרת	דרך מאושרת				
									20		43	דרך מוצעת	דרך מוצעת				
(10) 4	(9) 6	(8) 4	(7) 4	(6) 7	(5) 30	21.3	18	(4) 45	258.68	2284.15	978.92 (3)	1305.23 (2)	(1) 843	A	41	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה	פת/במ/14/2000	863X110%=949.30
שתי יח"ד קטנות		2X75.00=150.00
חדרים על הגג		37X3=111.00
תוספת זכויות 11%		94.93 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי		1,305.23 מ"ר
סה"כ שטחי שרות		978.92 מ"ר

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חישוב זכויות הבניה לפי 863 מ"ר..

(2) 110% 949.30 מ"ר + שתי יח"ד 150.00 מ"ר + 111.00 מ"ר חדרים על הגג + תוספת 11% 94.93 מ"ר סה"כ 1,305.23 מ"ר..

(3) שטחי השירות בהיקף 65% משטח עיקרי מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 עפ"י תקנה 13 לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992. בנוסף 10% שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת, מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 (מתאריך 26.3.2017), לא יותר ניוד שטחים אלו לקומות אחרות. סה"כ 75% שטחי שירות.

(4) 389.70 מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

(5) עד כרכוב הגג העליון.

(6) 5 קומות ע"ע קומות שישית ושביעית חלקיות ולא כולל קומת הגג.

(7) צד צפון.

(8) צד דרום.

(9) צד מערב.

(10) רחוב הארי הקדוש - צד מזרח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות בתכנון. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכניות זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.
<b>6.2</b>	<b>אדריכלות</b>
	תותר הבלטת מרפסות מקורות בהתאם להוראות התקנות בשטח של עד 14.0 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12.0 מ"ר כפול מספר יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5. לא יותר ניווד שטחים אלה לשימוש אחר.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה יהיו בנוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלויות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	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.
<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תכנית לצורכי רישום: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותורשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק על היזם.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	אי התאמה בשטחים המדודים: אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
	חדרי שנאים אם יבנה יהיה בתחומי המגרש בתיאום ואישור חברת החשמל. יישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מטר לקיר/תקרה של חדר מגורים. תנאי להיתר בנייה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מאגף לאיכות הסביבה
<b>6.8</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	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. בשטח המגרש יוקצו 12.5% לצורכי גינון וחילחול.

<p><b>6.9 הוראות פיתוח</b></p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להיתר הבניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית לאותו השטח. תכנית הפיתוח 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.</p>	
<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.10</p>
<p>עצים הקיימים בתחומי התכנית ובסביבה הסמוכה לתכנית או כתוצאה מביצוע התכנית ישונה מצבם הנוכחי, הנושא יבחן עפ"י הוראות החוק בעת מתן היתר-הבניה.</p>	
<p><b>6.11 סטיה ניכרת</b></p>	<p>6.11</p>
<p>כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי-בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	
<p><b>6.12 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p>6.12</p>
<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-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.</p>	
<p><b>6.13 תשתיות</b></p>	<p>6.13</p>
<p>ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זאת, ייעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר-הבניה וביצועו.</p>	
<p><b>6.14 כתב שיפוי</b></p>	<p>6.14</p>
<p>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. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	
<p><b>6.15 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b></p>	<p>6.15</p>
<p>יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלה תוקף לפני אישורה של תכנית זו יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.</p>	
<p><b>6.16 היטל השבחה</b></p>	<p>6.16</p>
<p>הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כחוק.</p>	
<p><b>6.17 הריסות ופינויים</b></p>	<p>6.17</p>
<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים הקיימים במגרש זה המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש ההיתר..</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור הוועדה המקומית	

## 7.2 מימוש התכנית

חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו.





## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

### זכויות בניה לפי פת/2000 – מצב קיים.

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת
			מ"ר	מ"ר	צד ימני	צד שמאלי			אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי					שרות		
																			מ"ר	
מגורים ב'	4	863	786.70	949.30	150.00+	111.00+	1,210.30	20.0	4	0	4	ק+4 ח.על הגג	12.75	2+9	231.4%	1,997.00	---	---	786.70	