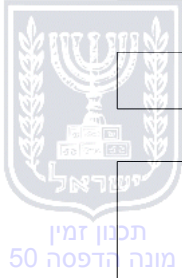


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0166884

פת/ מק/ 1236 / 27 קביעת קו בנין למרפסות שמש/סוכה- יהלום 23



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

תכנית לקביעת קו בנין למרפסות שמש/סוכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פת/מק/1236/27 קביעת קו בנין למרפסות שמש/סוכה-
יהלום 23

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0166884

0.919 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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	188300
קואורדינאטה Y	665600

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	יהלום בנימין	פתח תקוה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6373	מוסדר	חלק	1050	

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 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/05/1991	2362	3874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/1236/13. הוראות תכנית פת/1236/13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/1236/13
03/07/1988		3568		החלפה	פת/1271/1
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000. הוראות תכנית פת/2000 תחולנה על תכנית זו וכל תיקונית, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה ונתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר הוראות תכנית זו עדיפות.	כפיפות	פת/2000
22/01/1976		2187	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר ההוראות של תכנית פת/1236 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/1236



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי זרחיה פרומוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי זרחיה פרומוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 51 10/02/2021	טלי זרחיה פרומוביץ	10/02/2021	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		13: 54 02/10/2019	טלי זרחיה פרומוביץ	02/10/2019	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	דוד ואן דייק	1707673 8		פתח תקוה	יהלום בנימין	23	050-7253619		dvandyk@tauex.tau.ac.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד ואן דייק			פתח תקוה	יהלום בנימין	23	050-7253619		dvandyk@tauex.tau.ac.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בטינה איזמן			פתח תקוה	יהלום בנימין	23	052-8433790		GILA_YONI@walla.com
בעלים		מנחם איזמן			פתח תקוה	יהלום בנימין	23	052-8433790		GILA_YONI@walla.com
בעלים		שמעון בינט			פתח תקוה	יהלום בנימין	23	052-8433790		GILA_YONI@walla.com
בעלים		אסי גילן			פתח תקוה	יהלום בנימין	23	052-8433790		GILA_YONI@walla.com
בעלים		דוד ואן דייק			פתח תקוה	יהלום בנימין	23	050-7253619		dvandyk@tauex.tau.ac.il



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
dvandyk@tauex.tau.ac.il		050-7253619	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			מאיה ואן דייק		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			ענת ולדמן		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			אפרים חכם יצחק		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			נורית חכם יצחק		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			שרה אלקה פטמן		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			אילנה פינטו		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			חיים פינטו		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			גילה פישמן		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			יוני פישמן		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			שאול צמח		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			שרה צמח		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			מיכל קולודני		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			מנשה קין		בעלים
GILA_YONI@walla.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			רחל קין		בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
GILA_YONI@wall a.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			ישראל שינלזון		בעלים
GILA_YONI@wall a.com		052-8433790	23	יהלום בנימין	פתח תקוה			נחמה שינלזון		בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tali@talizf.co m	076-5408769	076-5408211	3	שלם	רמת גן		17076738	טלי זרחיה פרומוביץ	עורך ראשי	אדריכלית
llmoded@za hav.net.il		03-9310021	1	פרישמן דוד	פתח תקוה		832	לאוניד לייפמן	מודד	מודד



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

קביעת קו בנין למרפסות שמש/סוכה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קו בנין למרפסות שמש/סוכה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

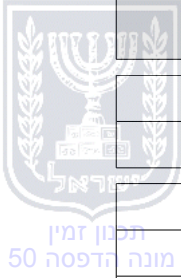
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1050	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1050
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1050

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	921.62	100
סה"כ	921.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים לפי פת/2000
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה תרשם זיקת ההנאה לטובת הציבור (מסוג זכות מעבר) במרשם המקרקעין מכוח הוראות התכנית מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש מתא (שטח)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4 (6)	5.5 (5)		4 (4)	13.35	12 (3)	31	120	1247 מ"ר			(2)	(1)	919 מ"ר	1050	מגורים ב'	מגורים ב'	



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי (8) 5	אחורי (7) 3.6			
144 (9)				1050	מגורים ב'	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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:

שטח מרפסות הסוכה הינו בנוסף ומעבר לאחוזי הבנייה הכלליים המותרים כבר היום במגרש קו הבניין לכוון מערב: ככל שייחרס המבנה קווי הבניין יהיו 4 מ' לחזית הרחוב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: ללא שינוי עפ"י תכניות תקפות.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: למרפסות שמש/סוכה לכל יח"ד עד 12 מ"ר..
- (3) 12 יח"ד לפי היתר.
- (4) לפי הקיים, מעל קומת עמודים..
- (5) למזרח.
- (6) מערב- רחוב יהלום. קו בניין למרפסות שמש סוכה יותר קו בנין של 0.5 מ' מגבול זיקת הנאה..
- (7) לדרום.
- (8) לצפון רחוב יהלום.
- (9) עבור מרפסות שמש לכל יח"ד עד 12 מ"ר..

תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>א. המרפסות יעוצבו משלד מתכת וחומרי בניה קלים. בכל אגף יעוצבו המרפסות במופע אחיד- לרוחב כל האגף (אגף הכולל את חדר המגורים וחדר השינה הצמוד). העיצוב יציג חזיתות קלילות ואחידות. רצפות המרפסות יתוכננו באופן שאינן חופפות במלואן בין הקומות עם מרווחים לא מקורים, על מנת לאפשר מרפסות "סוכה". המעקה יימשך לרוחב מלוא האלמנט באופן רציף- בכדי ליצור אלמנט אסתטי וסימטרי. המרפסות יהיו קונזוליות, ללא עמודים.</p> <p>ב. מתן היתר לביצוע המרפסות יהיה בהינף אחד, לאגף אחד בשלמות לפחות או יצירת מסגרת מבונה לכל האגף במלואו לכל קומות המבנה. שינוי מהנ"ל יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. כחלק בלתי נפרד מהתהליך תעבור חזית המבנה שיפוץ וצביעה. חומרי הגמר ייקבעו בהתאם להנחיות מרחביות ובתיאום מול אדריכל העיר.</p> <p>ד. כלל הוראות הבניה אשר יוחדו לטובת אפשרות הקמתן של מרפסות הסוכה (לרבות קווי הבניין המצומצמים), יחולו אך ורק במקרה של בקשה להיתר להרחבת המבנה הקיים כיום במקרקעין. במידה והמבנה הקיים ייהרס בחלקו או במלואו, לא יחולו הוראות התכנית המוצעת לעניין מרפסות סוכה באותו חלק בניין שנהרס ונבנה מחדש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים הקיימים ישולבו בתכנון לא תותר כריתתם או פגיעה בהם.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח סמוך לגזעו של עץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה.</p> <p>3. בהגשת היתר הבנייה יש להכין מפרט אגרונומי לשימור עץ. על היזם למנות אגרונום לביצוע מעקב ובקרה על שימור העצים בעת הביצוע.</p> <p>4. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית יש להגן עליהם בעת הביצוע.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 כתב שיפוי</p> <p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה.</p> <p>לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטייה ניכרת</p> <p>א. סגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנות והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. סטייה מהוראות סעיף 6.1 ב' תהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>הזזת תשתיות- היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	<p>6.6</p>

<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם. ב. יידרש רישום בספרי רישום המקרקעין למרפסות הסוכה. ג. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965.</p>	
<p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.8</p>
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p></p>	

