

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0806042

פת/מק/116/1261 - רח' הנרייטה סולד 39 פ"ת



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

התכנית מציעה בחלקה 112 תכנון של בניין חדש בן 8 קומות ע"ע + קומה חלקית, סה"כ 17 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פת/מק/116/1261 - רח' הנרייטה סולד 39 פ"ת

מספר התכנית 410-0806042

1.2 שטח התכנית 1.217 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	180430
קואורדינאטה Y	664875

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
	39	סולד הנריטה	פתח תקוה

שכונה מחנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6389	מוסדר	חלק	112, 314	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ועל תיקוניה, להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.	כפיפות	פת/ 2000
30/04/1992	2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 /14 ממשיכות לחול	שינוי	פת/ במ/ 2000 /14
03/07/1988		3568	תותר בניית מרפסות סוכה בחזית/ות הבניין הפונה לרחוב/ות.	שינוי	פת/ 1271 /1
30/11/1972	582	1879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 616 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 616 /1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון גולדוסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון גולדוסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 58 03/02/2020	דורון גולדוסר	03/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד ומס' קומות. יתר הפרטים מנחים.	12: 58 03/02/2020	דורון גולדוסר	03/02/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 40 21/01/2020	יצחק מאירסדורף	21/01/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 55 27/01/2020	אגף תכנון עיר	20/01/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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, הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת		הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052284	03-9052616	doritm@ptikva.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית פ"ת ע"י אגף הנכסים		רשות מקומית פ"ת ע"י אגף הנכסים	פתח תקוה	העליה השניה	1	03-9052732	03-9052791	tsilla@ptikva.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	דורון גולדוסר	37516	גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029	03-9327124	office@goldarch.co.il
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	יצחק מאירסדורף	14142		תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6966122	03-6962355	imce@017.net.il
	יועץ	אגף תכנון עיר		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פ"ת	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052612	03-9052616	karmitk@ptikva.org.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 איחוד וחלוקה ושיפור התכנון במגרש המגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה (עפ"י סעיף 62א (א)1).
2. תוספת 7 יח"ד - מ-10 יח"ד ל-17 יח"ד (עפ"י סעיף 62א (א)8).
3. שינוי בינוי מ-4 קומות ע"ע + חדרים על הגג ל-8 קומות ע"ע + קומה חלקית (עפ"י סעיף 62א (א)5).
4. הרחבת דרך רחוב הנרייטה סולד ב-3.0 מ' (עפ"י סעיף 62א (א)2).
5. שינוי בקווי בניין לכל גובה הבניין: קומות א'-ח' + קומה חלקית (עפ"י סעיף 62א (א)4):
 - קו בניין לרחוב הנרייטה סולד 4.0 מ'.
 - קו בניין צדדי-מזרחי לכיוון מ-4.0 מ' ל-1.0 מ'.
 - קו בניין צדדי-מערבי מ-4.0 מ' ל-3.6 מ'.
 - קו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-13.0 מ' לפי תשריט מוצע.
6. תוספת 20%, סה"כ: 157 מ"ר לשטח העיקרי (עפ"י סעיף 62א (א)16).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מוצעת	601
חניון	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה	433	35.58
מגורים ב'(יעוד שלא לפי מבאי"ת)	784	64.42
סה"כ	1,217	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	82.79	6.79
חניון	403.67	33.09
מגורים ג'	733.53	60.13
סה"כ	1,220	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י פת/2000.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכיו"ב, וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" עפ"י חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	א. שטח המיועד לחניה. ב. בשטח החניון יותר מעבר חופשי ופנוי ברוחב מינימלי כנדרש לטובת תנועת רכבי חירום ורכבים תפעוליים (כגון: תחזוקה שוטפת) מרחוב הנרייטה סולד, עבור השימושים הנעשים ו/או שיעשו כדין בחלקות 328 ו-329 בגוש: 6389.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
4		13 (5)	1 (4)	3.6 (3)	9 (2)	38	23.2	17	45	2252	972	1280	732 (1)	101	מגורים ג'	מגורים ג'
													403 (6)	501	חניון	חניון
													82	601	דרך מוצעת	דרך מוצעת

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:

- בתכנית זו נכללו שטחי חדריים על הגג עפ"י פת/2000/א'. לא תותר בניית חדריים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.
- שטחי השירות יכללו ממ"דים, חדרי מדרגות, מעלית, חדרי מכוונות, מחסנים, מבואות וכו' עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- שטחי השירות בהיקף 65% (סה"כ: 102 מ"ר) משטח עיקרי - מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים.
- שטחי שירות בהיקף קומת עמודים מפולשת (סה"כ: 140 מ"ר) מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים. לא יותר ניוד זכויות אלה לקומות אחרות.

$$ה. תחשיב זכויות בניה: 1,123 \text{ מ"ר} = (37 * 3) + (75 * 2) + (784 * 110\%)$$

$$\text{תוספת: } 157 \text{ מ"ר} = (784 * 20\%)$$

$$\text{סה"כ: } 1,280 \text{ מ"ר}$$

$$ו. תחשיב יח"ד: 8 \text{ יח"ד} \sim 7.06 = 0.784 * 9$$

$$\text{לפי פת/במ/2000/14: } 2 \text{ יח"ד}$$

$$\text{סה"כ: } 10 \text{ יח"ד}$$

$$\text{מבוקש: } 17 \text{ יח"ד}$$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש לחישוב זכויות הנו 784 מ"ר הכולל הרחבת דרך לרחוב הנרייטה סולד ברוחב של 3.0 מ' (בשטח של 52 מ"ר).
- (2) 8 קומות ע"ע + קומה חלקית + קומה טכנית.
- (3) לכיוון מערב.
- (4) לכיוון מזרח- ייעוד חניון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

(5) עפ"י תשריט מוצע.

(6) לאחר הרחבת דרך בשטח של 30 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו, ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>2. תנאי היתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p> <p>3. תיחום הגדרות בקומת קרקע לכיוון הרחוב יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות.</p> <p>4. קו מידה למרפסות שמש לכיוון דרום לא יפחת מ-2.4 מ' מגבול מגרש.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תינתן בתחומי המגרש. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p>
6.3	הוראות פיתוח
	<p>1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.</p> <p>2. על-פי תמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר דיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>3. בשטח המגרש יוקצו לפחות 15% לצורכי גינון ו-15% לצורכי חלחול.</p> <p>4. בחזית המבנה תינתן רצועת גינון לפי מגמת נספח בינוי. סוג הצמחייה ואופייה יקבעו באופן שתשתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבנייה עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות טכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס- למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.</p> <p>2. בניה ירוקה:</p> <p>א. כל היתרי הבניה בתכנית יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדו', על-פי ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. תנאי היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה.</p>

	6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 3. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.6</p> <p>חשמל</p> <p>1. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה. 2. חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאים לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.</p>	
	6.7	היטל השבחה
		הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.8</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. עריכת התצ"ר ע"ח וביוזמת היוזם/הבעלים. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.9</p> <p>איחוד וחלוקה</p>	
		איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה-1965 בהסכמת הבעלים, ויירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.10</p> <p>טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p> <p>אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה-1965.</p>	
	6.11	תשתיות
		היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.12</p> <p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוצאות עריכת התכנית יחולו על היזם, המוציא לפועל את מימושה, ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12.</p>	
	6.13	סטיה ניכרת
		כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) ה'תשס"ב-2002.

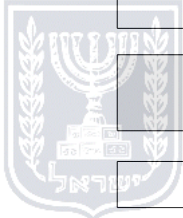
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה. הוראה זו מנחה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11