

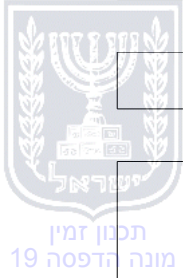
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0117655

בעל שם טוב 7 פת/ מק/ 1261 / 102

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

הקמת מבנה מגורים חדש בן 11 יח"ד, 6 קומות ע"ע + חדרים על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בעל שם טוב 7 פת/ מק/ 1261 / 102

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0117655

שטח התכנית 0.602 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 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	190080
קואורדינאטה Y	665533

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	בעל שם טוב	7	

שכונה מחנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6384	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/1979		2522	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1211. הוראות תכנית פת/ 1211 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 1211
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	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 פ"ת מס' פת/2000 ועל תיקוניה (להלן תכנית המתאר), למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית 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			אילת קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת קורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה למעט קוי בנין, מספר יחידות דיור, קומות, שטחי גינון ומיקומם שיהיו מחייבים.	13: 24 27/01/2020	אילת קורן	22/02/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 24 27/01/2020	אילת קורן	22/02/2017	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	שלמה תמיר			פתח תקוה	(1)		054-4848787	03-9303838	shlomotami r1@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9547.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	שלמה תמיר			פתח תקוה	(1)		054-4848787	03-9303838	shlomotamir1@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 9547.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלומה תמיר			פתח תקוה	ההגנה	11	050-5535412	03-9132020	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילת קורן	112632		כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@ gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4598	llmoded@zahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

הקמת בנין מגורים בן 11 יח"ד 6 קומות ע"ע + ח. על הגג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידות דיור מ-7 ל-11 יח"ד על פי סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון והבניה.

2. תוספת שטחים עיקרי: $20\% = 120.4$ מ"ר על פי סעיף 62א(א)16 לחוק תכנון והבניה.

3. תוספת קומות: מ-4 + חדרים על הגג ל-6 קומות ע"ע + חדרים על הגג על פי סעיף 62א(א)5 לחוק תכנון והבניה..

4. שינוי קווי בניה: אחורי מזרחי מ-6 מ' ל-5.4 מ', צדדי צפוני 4 מ' לכל הקומות, צדדי דרומי מ-4 מ' ל-0 מ' על פי סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	602	100
סה"כ	602	100

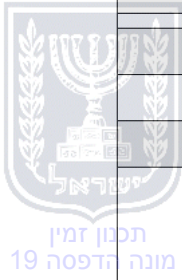
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	598.86	100
סה"כ	598.86	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י פת/2000	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
לכוון דרום בינוי בקיר משותף עם חלקה 34.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	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
						מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי	מזל הכניסה הקובעת	18.27	11	50	270.69	1629.6	698.4	931.2	602	מגורים	מגורים ג'
4 (5)	7 (1)										
אחורי	מזל הכניסה הקובעת										
5.4 (4)											
ציד-ימני	מזל הכניסה הקובעת										
0 (2)											
ציד-שמאלי	מזל הכניסה הקובעת										
4 (3)											

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:

חישוב שטחים עיקריים:

א. $662.2 = 602 \times 110\% \text{ ע"פ פת/ במ/ } 2000 / 14$

ב. $75 \text{ ע"פ פת/ במ/ } 2000 / 14$

ג. $74 = 37 \times 2 \text{ חדרים על הגג}$

ד. $120.4 \text{ מ"ר } 20\% \text{ על פי סעיף } 62 \text{ א(א) } 16.$

סה"כ: 931.2 מ"ר

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

שטחי השירות יהיו לפי הקבוע בחוק.

סה"כ שטחים השירות המצוינים בטבלה 5 הינם 75%, שהם 65%+10% שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות).

לא ניתן לנייד השטחים עבור הקומה המפולשת לקומות העליונות.

1992.

שטחי השירות עבור הקומה המפולשת מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 עפ"י תקנה 13 לתקנות החו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה) בתוכנית (בהיתרים) תשנ"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6 קומות + חדרים על הגג (לא כולל קומה מפולשת).

(2) דרומי.

(3) צפוני.

(4) מזרחי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. קווים המתחיימים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו בכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>2. תתאפשר מרפסת סוכה לחזית רחוב בעל שם טוב לקומות ב' ו-ג' המרחק בין המרפסות לגבול המגרש לא יפחת מ 2.5 מ'.</p> <p>3. בקומות א+ב תנתן דירת דופלכס הכוללת מדרגות פנימיות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מקומות החניה ייקבעו עפ"י התקן בעט הוצאת היתר הבניה. חניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה הנגישים הנדרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבנין עבור כל אדם עם מוגבלויות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצידה לדירה וכן אסור יהיה לאמירה לשימוש אחר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>כתנאי להוצאת היתר בנייה, על מבקש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר או הועדה 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 ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר /או הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק.</p> <p>ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדים או אחורית. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה האגף לאיכות הסביבה. תכנון והקמת חדר שנייאים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים יהיו בתאום ובאישור חברת חשמל ובהנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p> <p>2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	<p>6.7</p>

6.8	הוראות פיתוח
<p>תנאי להיתר בניה אישר תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית. גינון לא יפחת מ-15% משטח מגרש.</p> <p>ייתכן במגרש גינון בחזית הקידמית ובחזית האחורית כפי שמופיע בניספח הבינוי, סוג הצמחייה איפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני רחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבניה עם אדריכל העיר וגנים ונוף.</p>	

6.9	ניהול מי נגר
<p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים) לרבות מיסעות וחניה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדור (כגון חצף, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של עירייה. מי נגר ממזגנים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחילחול. יש לתת פיתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירייה.</p> <p>אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חילחול אלא לביוב או למערכת השקיה.</p>	

6.10	סטיה ניכרת
<p>כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, תוספת קומות וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	

6.11	תשתיות
<p>היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתית תהיינה תת קרקעיות.</p>	

6.12	כתב שיפוי
<p>יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת תכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.</p>	

6.13	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.