

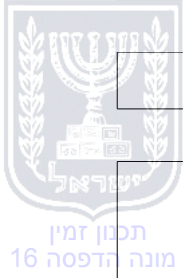
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0493494

הזוהר 3

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 לתוספת יח"ד אחד בקומת קרקע במבנה קיים, איחוד וחלוקה ושינוי קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הזוהר 3
		מספר התכנית	410-0493494
1.2	שטח התכנית		0.750 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) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 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	190185
קואורדינאטה Y	666330

**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	הזוהר	3	

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	84	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/08/2005	3839	5427	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1261 / 40 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1261 / 40
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



## 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		12: 42 11/08/2019	אילת קורן	26/01/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי מחייב רק לעניין קווי בניין, מספר יח"ד ומספר הקומות.	14: 52 06/11/2019	אילת קורן	03/01/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 43 11/08/2019	אילת קורן	03/01/2017	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	צופיה שמחי			פתח תקוה	הזוהר	3	050-5535412	03-9132020	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צופיה שמחי			פתח תקוה	הזוהר	3	050-5535412	03-9132020	

**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
אדריכלית	עורך ראשי	אילת קורן		אילת קורן אדריכלים	כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4959820	llmodad@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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**

איחוד וחלוקה, תוספת יח"ד, תוספת שטח, שינוי קווי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק תכנון והבניה.

2. תוספת יח"ד 1 מ-13 יח"ד ל-14 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון ובניה.

3. תוספת שטח עיקרי %11=60 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק תכנון והבניה.

4. שינוי קווי בנין: צדדי מזרחי בקומת קרקע ל- 3.60 מ', קידמי דרומי מ-10 מ' ל-9 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח פרטי פתוח	2
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	2

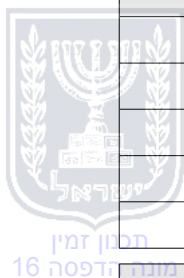
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19	2.53
מגורים ב	546	72.80
ש.פ.פ.	185	24.67
סה"כ	750	100

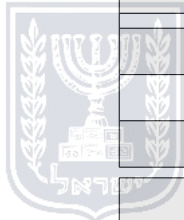
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.55	2.47
מגורים ג'	547.67	72.86
שטח פרטי פתוח	185.48	24.68
סה"כ	751.7	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י פת/פת/2000
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י פת/פת/2000
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b> זיקת הנאה מסומנת בתשריט לשימוש רחבת כיבוי אש, מעבר לציבור הרחב לרכב ולהולכי רגל.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניות, מיסעה, גינון, רהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, תאורה וכל המותר בהתאם להגדרות דרך בחוק למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					
קדמי	9 (5)	5.4 (4)	3.6 (3)	3.6 (2)	1	8 (1)	29.1	14	50	435	2377	567	565	1245	546	1	מגורים ג'
															185	2	שטח פרטי פתוח
															19	3	דרך מאושרת

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: 1185 ע"פ פת/ 1261 / 40

לפי סעיף 62א(א) 16% = 60 מ"ר

סה"כ: 1245 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ק"ק + 6 קומות + חדרים על הגג.

(2) מזרחי.

(3) מערבי.

(4) צפוני.

(5) מקו הפקעה, דרומי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

	<b>6.1</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו וכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבנין.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות החניה ייקבעו עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעט הוצאת היתר הבניה. חניה תינתן בתחומי המגרש.</p> <p>חניות עוקבות ו/או חוסמות יוצמדו לאותה יח"ד.</p>	<b>6.2</b>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>	<b>6.3</b>
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>כתנאי להוצאת היתר בניה, 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 ו/או הועדה המקומית.</p>	<b>6.4</b>
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותשרם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על הזים בהתאם להוראות סעיף 12)69 (לחוק).</p> <p>ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.</p>	<b>6.5</b>
<p><b>חשמל</b></p> <p>חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p> <p>תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.</p> <p>תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליים ותתת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<b>6.6</b>
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></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>	<b>6.7</b>

<b>6.8</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח 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-20% משטח מגרש.
<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
<b>6.10</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	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.
<b>6.11</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התנוון והבניה תשכ"ה 1965 יוקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
	היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות התעקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
<b>6.13</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	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.
<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.