

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0664441

פת/מק/75/1202 - רח' התשעים ושלוש 24 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

בניין חדש בן 6 קומות ע"ע + קומה חלקית, סה"כ 8 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פת/מק/75/1202 - רח' התשעים ושלוש 24 פי"ת
מספר התכנית	מספר התכנית	410-0664441
שטח התכנית	שטח התכנית	0.506 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	188725
קואורדינאטה Y	665475

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	התשעים ושלוש	24	

שכונה מרכז העיר דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6381	מוסדר	חלק	173	

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 13



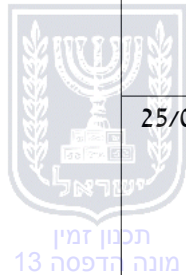
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1202	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1202 ממשיכות לחול.	1100		25/06/1964
פת/ 1271 / 1	שינוי	תותר בניית מרפסות סוכה בחזית/ות הבניין הפונה לרחוב/ות.	3568		03/07/1988
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות פת/במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול.	3998	2958	30/04/1992
פת/ 2000	כפיפות	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.	4004	3167	14/05/1992



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	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, יח"ד וקומות. יתר הפרטים מנחים.	16: 05 11/03/2020	דורון גולדוסר	11/03/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעניין כמות החניות הנדרשת שבטבלת מאזן החניה. יתר הפרטים מנחים.	11: 49 27/10/2019	עאדל בשארה	27/10/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	תנועה
לא		10: 57 27/10/2019	דורון גולדוסר	27/10/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	אופירה גורדון			פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9345195	03-9342715	sagivl.o@b ezeqint.net
	פרטי	יעל מעין			פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9345195	03-9342715	sagivl.o@b ezeqint.net
	פרטי	רינה שכרוב			פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9345195	03-9342715	sagivl.o@b ezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131	03-9311815	izhak@kuleski.co.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
	עורך ראשי	דורון גולדוסר		גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@golda rch.co.il



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	B.T.E - תכנון תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		bte_eng@bez eqint.net
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

1. תוספת 2 יח"ד מ-6 יח"ד ל-8 יח"ד (עפ"י סעיף 62א (א) 8).

2. שינוי בינוי מ-4 קומות ע"ע + חדרים על הגג ל-6 קומות ע"ע + קומה חלקית (עפ"י סעיף 62א (א) 5).

3. שינוי בקווי בניין לכל גובה הבניין: קומות א-ו' + קומה חלקית (עפ"י סעיף 62א (א) 4):

קו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-7.0 מ'.

קו בניין צדדי-דרומי 0 לקיר משותף לכל גובה הבניין.

קו בניין צדדי- צפוני 4.0 מ' ללא שינוי.

קו בניין קדמי 5.0 מ' ללא שינוי.

4. תוספת 20%, סה"כ: 98 מ"ר לשטח העיקרי (עפ"י סעיף 62א (א) 16).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
להריסה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	16	3.16
מגורים ב' (יעוד שלא לפי מבא"ת)	490	96.84
סה"כ	506	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16.25	3.23
מגורים ג'	487.19	96.77
סה"כ	503.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י פת/2000.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י חוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
(2) 5	(2) 7	(2) 4	(2) 0	(1) 7	35	16.3	8	45	1396	647	749	490	101	מגורים ג'	מגורים ג'	
												16	601	דרך מאושרת	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:

- בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג עפ"י פת/2000/א'. לא תותר בנית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.
- שטחי השירות יכללו ממ"דים, חדרי מדרגות, מעלית, חדרי מכונות, מחסנים, מבואות וכו' עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- שטחי שירות בהיקף קומות עמודים מפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות) מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים. לא יותר ניווד זכויות אלה לקומות אחרות.
- שטחי השירות בהיקף 65% משטח עיקרי - מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 עפ"י תקנה 13 בתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.
- תחשיב זכויות בניה: $651 \text{ מ"ר} = (37 * 1) + (75 * 1) + (490 * 110\%)$
 תוספת: $98 \text{ מ"ר} = (490 * 20\%)$
 סה"כ: 749 מ"ר
- תחשיב יח"ד: $5 \text{ יח"ד} \sim 4.9 = 0.490 * 10$
 לפי פת/במ/2000/14: 1 יח"ד
 סה"כ: 6 יח"ד
 מבוקש: 8 יח"ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 6 קומות ע"ע + קומה חלקית + קומה טכנית.
- (2) קו בנין לכיוון מזרח-5 מ', קו בנין לכיוון מערב-7 מ', קו בנין לכיוון צפון-4 מ', קו בנין לכיוון דרום-0 מ' קיר משותף.

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 להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p> <p>3. תיחום הגדרות בקומת קרקע לכיוון הרחוב יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות.</p>
6.2	חניה
	החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
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 20% לצורכי גינון ו-15% לצורכי חלחול עפ"י סעיף 6.3.2.</p> <p>4. הגינון יהא בהתאם לפריסת הגינון והיקפו כמופיע בנספח הבינוי. בחזית יתוכנן פיתוח מגונן ללא חניה ובדגש על נטיעת עצים. חובת גינון אפקטיבי ברוחב שלא יקטן מ-4.0 מ' לאורך חזית החלקה. 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 תכנוניות 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, אוורור, וכד''), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדו', על-פי ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. תנאי להיתר 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> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.6	חשמל
	1. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות

<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>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>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה. 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>טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p>	<p>6.8</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 התשכ"ה-1965.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</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 היוזם.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.10</p>
<p>1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. 2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>העתקת תשתיות- היתרי הבנייה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.12</p>
<p>היוזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיוזם.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</p>
<p>העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות כתנאי להיתר בניה.</p>	

6.15	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) התשס"ב-2002.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13