

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0813105

פת/מק/114/1261 - רח' הנרייטה סולד 42 ג' 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

הקמת בניין חדש בן 7 קומות ע"ע + דירת גן + 2 קומות חלקיות, סה"כ 32 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פת/מק/114/1261 - רח' הנרייטה סולד 42 ג' פ"ת
מספר התכנית	מספר התכנית	410-0813105
שטח התכנית	שטח התכנית	1.580 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	190410
קואורדינאטה Y	664775

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	סולד הנריטה	ג42	

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	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 14



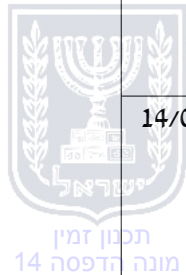
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול	3998	2958	30/04/1992
פת/ 1271 / 1	שינוי	תותר בניית מרפסות סוכה בחזית/ות הבניין הפונה לרחוב/ות.	3568		03/07/1988
פת/ 395 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 395 / 1 ממשיכות לחול.	954		16/08/1962



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		10: 30 05/05/2020	דורון גולדוסר	05/05/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מספר יח"ד ומספר הקומות. יתר הפרטים מנחים.	13: 50 04/11/2020	דורון גולדוסר	04/11/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 39 04/11/2020	יצחק מאירסדורף	02/11/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה

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		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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, שינוי בינוי וקו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 14 יח"ד מ-18 יח"ד ל-32 יח"ד (עפ"י סעיף 62א(א)8).
2. שינוי בינוי מ-4 קומות ע"ע + חדרים על הגג ל-7 קומות ע"ע + דירת גן + 2 קומות חלקיות (עפ"י סעיף 62א(א)5).
3. תוספת 20%, סה"כ: 316 מ"ר לשטח העיקרי (עפ"י סעיף 62א(א)16).
4. שינוי בקו בניין מזרחי 10.0 מ' לכל גובה הבניין (עפ"י סעיף 62א(א)4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

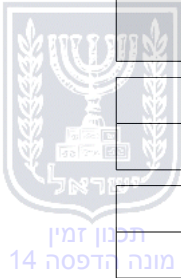
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'(ייעוד שלא לפי מבא"ת)	1,580	100
סה"כ	1,580	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,575.44	100
סה"כ	1,575.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י פת/ 2000.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	38	20.3	32	45	4357	(1) 1856	2501	1580	101	מגורים ג'	מגורים ג'
4 (6)	4 (5)	4 (4)	10 (3)	10 (2)											

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 מכונות, מחסנים, מבואות וכו' עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- שטחי השירות בהיקף 65% 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 (230 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.

$$ה. תחשיב זכויות בניה: 2,185 \text{ מ"ר} = (37 * 6) + (75 * 3) + (1,580 * 110\%)$$

$$\text{תוספת: } 316 \text{ מ"ר} = (1,580 * 20\%)$$

$$\text{סה"כ: } 2,501 \text{ מ"ר}$$

$$ו. תחשיב יח"ד: 15 \text{ יח"ד} \sim 14.2 = 1,580 * 9$$

לפי פת/במ/2000/14 : 3 יח"ד

סה"כ: 18 יח"ד

מבוקש: 32 יח"ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1,626 מ"ר (206 מ"ר מתוכם השלמה ל-65% לשטח העיקרי) + 230 מ"ר שטח שרות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת.

(2) 7 קומות ע"ע + דירת גן + 2 קומות חלקיות + קומה טכנית.

(3) לכיוון מזרח.

(4) לכיוון מערב.

(5) לכיוון דרום.

(6) לכיוון צפון.



תכנון זמין
מונה תדפיס 14



תכנון זמין
מונה תדפיס 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

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.
2. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.
3. תיחום הגדרות בקומת קרקע לכיוון הרחוב יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות.

6.2**חניה**

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.

6.3**הוראות פיתוח**

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.
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''). במגרש ייעשה שימוש במתקני החדרה.
3. בשטח המגרש יוקצו לפחות 20% לצורכי גינון ו-15% לצורכי חלחול.
4. סוג הצמחייה ואופייה יקבעו באופן שתשתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבנייה עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.
5. תנאי להיתר בניה מתן פתרון לטיפול במי נגר לשביעות מהנדס העיר, ובכלל כך כי מי הנגר משטחי הציבור (חלקות 174, 275) לא יוזרמו / יוחדרו לחלקה 173.

6.4**איכות הסביבה**

1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס- למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
2. בניה ירוקה:
- 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.
- 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.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי של מיקום מעבי המזגנים במבנה המבוקש, כך שלא ייווצרו מטרדים לבניינים השכנים.



6.5	חשמל
<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.</p> <p>2. חדרי שנאים:</p> <p>חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאים לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p> <p>תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p> <p>תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.</p>	

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>3. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>	

6.7	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
<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>	

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

6.9	תשתיות
<p>היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	

6.10	שמירה על עצים בוגרים
<p>העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות כתנאי להיתר בניה.</p>	

6.11	הוצאות הכנת תוכנית
<p>הוצאות עריכת התכנית יחולו על היזם, המוציא לפועל את מימושה, ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12.</p>	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14