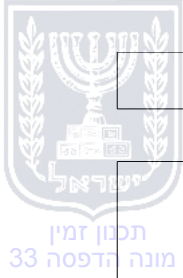


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0344762

גוש 4042 חלקות 876, 951, 868, 867 פת/מק/1154/67



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

תוכנית לחלוקה ל 3 תאי שטח, ותוספת יח"ד וקומות שני תאי שטח למגורים ותא שטח נוסף לגיבוי תוכן תוכנית נוספת לשינוי יעוד לשצ"פ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גוש 4042 חלקות 876, 951, 868, 867 פת/מק/67/1154

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 410-0344762

3.581 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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	190950
קואורדינאטה Y	663975

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	כנסת ישראל	99א	
פתח תקוה	כנסת ישראל	99	

שכונה כנסת ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4042	מוסדר	חלק	867-868, 876, 951	

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

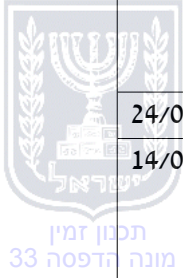
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/05/2001		2839	4989		כפיפות	מח/ 64
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה. הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000
20/08/1959			694	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1154 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1154 / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל נחומי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל נחומי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 32 26/05/2020	אהרון יזרסקי	20/11/2018	7		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מנחה למעט מספר קומות, כמות יח"ד וקווי בניין שהם מחייבים	16: 48 31/10/2021	טל נחומי	30/07/2015	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13: 23 02/01/2023	גלעד ניר	17/06/2018	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		16: 48 31/10/2021	טל נחומי	30/07/2015	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	חנה חני אשר (1)			פתח תקוה	ההגנה	11	03-9343484	03-6050902	
	פרטי	שי אשר (1)			פתח תקוה	ההגנה	11	03-9343484	03-6050902	
	פרטי	יוסף מנשה (1)			פתח תקוה	ההגנה	11	03-9343484	03-6050902	
	פרטי			עתמי מאיר חברה קבלנית לבניין והשקעות (2008) בע"מ	פתח תקוה	הרב קלישר	43	054-2259593		Atami10@ walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל עו"ד דקל רדא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה חני אשר			פתח תקוה	ההגנה (1)	11	03-9343484	03-6050902	
פרטי	שי אשר			פתח תקוה	ההגנה (1)	11	03-9343484	03-6050902	
פרטי	יוסף מנשה			פתח תקוה	ההגנה (1)	11	03-9343484	03-6050902	
פרטי			עתמי מאיר חברה קבלנית לבניין והשקעות (2008) בע"מ	פתח תקוה	הרב קלישר	43	054-2259593		Atami10@walla.co m

(1) כתובת: אצל עו"ד דקל רדא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל נחומי	112523	נחומי אדריכלים בע"מ	רמות השבים	הפרדס	14	09-7451085	09-7486614	talnachumi@gmail.com
אגרונים	אגרונים	אהרון יזרסקי			פתח תקוה	רמ"א	20			ksginun@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-7945950	
שמאי	שמאי	גלעד ניר	1933		פתח תקוה	עזרא ונחמיה	30		03-9327012	

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פ"ת, 49193.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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**

תוכנית להקמת שני מבני מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יחידות הדיור מ 14 ל 49 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א).8

2. קביעת קו בניין לחלקות החדשות ע"פ סעיף 62 א (א).4

בניין צפוני :

לכוון צפון : 4.0 מ'

לכוון דרום : 4.0 מ'

לכוון מזרח : 5.0 מ'

לכוון מערב : 4.0 מ'

בניין דרומי :

לכוון צפון : 7.0 מ'

לכוון דרום : 7.0 מ'

לכוון מזרח : 6.0 מ'

לכוון מערב : 5.0 מ'

3. תוספת קומות בחלקות החדשות ע"פ סעיף 62 א (א).5 .

בניין צפוני סה"כ 8 קומות

בניין דרומי סה"כ 10 קומות

4. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, ע"פ סעיף 62 א (א).2

5. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"פ סעיף 62 א (א).1

6. תוספת 7% (149 מ"ר) שטחים עיקריים ע"פ סעיף 62 א (א).16(2)

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	4
דרך ו/או טיפול נופי	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	185	5.17
מגורים א'	2,947	82.30
עיצוב מדרונות	449	12.54
סה"כ	3,581	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	447.85	12.55
דרך מאושרת	184.72	5.17
דרך מוצעת	78.59	2.20
מגורים א'	2,858.63	80.08
סה"כ	3,569.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י פת/2000
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פתוח ע"י הועדה המקומית לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים.</p> <p>במסגרת התכנון יש להשאיר 15% פנוי לגינון ו 20% חלחול משטח המגרשים.</p> <p>2. כתנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהוראות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב.</p> <p>מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו ע"פ דרישת מהנדס העיר או הועדה המקומית.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין בתא שטח 1. תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקו הבניין בתא שטח 2.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p> <p>5. הגינון יהיה בהתאם לפריסת הגינון והיקפו המופיעים בנספח הבינוי. בחזית המגרש לכיוון רחוב כנסת ישראל, יתוכנן פיתוח מגונן ללא חניה בדגש על עצים וחובת גינון אפקטיבי ברוחב של 1.5 מ' לאורך החזית. סוג הצמחיה ואיפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתר הבניה עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיסעה, מדרכה להולכי רגל ואופניים, תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, וגינון וכל המותר בהתאם להגדרות דרך בחוק למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מיסעה, מדרכה להולכי רגל ואופניים, תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, וגינון וכל המותר בהתאם להגדרות דרך בחוק למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	מדרכה להולכי רגל ואופניים, תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, וגינון

4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי				
								גודל מגרש מוחלט			
								449	6		דרך ו/או טיפול נופי
								185	5		דרך מאושרת
								78	4		דרך מוצעת
10	38	20.5	35	45	4283	1687 (1)	2596	1707	1	מגורים	מגורים א'
8	34	21.1	14	45	1591	627 (1)	964	661	2	מגורים	מגורים א'
							0 (2)	501	3		מגורים א'

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

הוראות טבלה 5:

- קווי בניין לפי ניספח בינוי
- חישוב שטחי בניה עיקריים תא שטח 1:
 - 70% מתוך 2,128 מ"ר = 1,490 מ"ר
 - שטח מרתפים 45% = 957 מ"ר
 - 7% תוספת שטחים עיקריים = 149 מ"ר
 - סה"כ = 2,596 מ"ר
- חישוב שטחים תא שטח 2:
 - 70% מתוך 792 מ"ר = 557 מ"ר
 - שטח מרתפים 45% = 356
 - 7% תוספת שטחים עיקריים = 55 מ"ר
 - סה"כ = 965 מ"ר
- לא תותר תוספת ח. על הגג מעבר למפורט בתוכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 65% מהשטח העיקרי. יותרו בנוסף לטבלה 10% שטחי שירות בקומת הקרקע לצורך קומה מפולשת.
- (2) ייקבע בתוכנית בעתיד לשצי"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	הקיים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
6.2	חניה
	החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה. 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	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה. נדרש מיגון אקוסטי דירתי בכל הדירות בחזיתות שיושפעו מכביש 40.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.
6.5	חלוקה ו/או רישום
	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
6.6	חשמל
	תכנון והקמת חדר שנאים, פרטי קווי חשמל עליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה. חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6.8	איחוד וחלוקה
	איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בהסכמת הבעלים, ויירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.



<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה/שימור יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה/שימור עפ"י הנחיות פקיד היערות.</p> <p>2. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה : השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות.</p> <p>3. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4.0 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות. במפרט השימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה. מונה הדפסה 33</p> <p>4. עם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים.</p> <p>5. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיתי. הגדר תשולט והגזע יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקוי הבניין, סגירת מרפסות והגדלת קוי מידה למרפסות בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.11</p>
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו 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.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>היתרי הבנייה יבטחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. כל התשתיות בתחום התוכנית תהינה תת קרקעיות.</p>	
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.13</p>
<p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח- תקוה ו/או עיריית פתח- תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם</p>	
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.14</p>
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>היתר בניה יוצא לאחר או בעת הבקשה להריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר פינויים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33