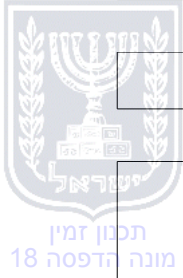


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0560680

חלקה 20 בגוש 7194 פת/מק/2003/67



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 לבניית 2 מבנים, תוספת יח"ד בחלקה ותוספת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	
2.111 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
כן	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	188330
קואורדינאטה Y	668218

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	גדרה	12	

שכונה הדר המושבות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7194	מוסדר	חלק	20	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

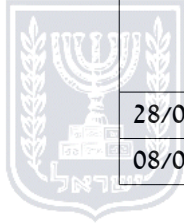
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/1999		2953	4745		כפיפות	פת/ 2000 / א
08/06/1995		3485	4310		שינוי	פת/ 2003 / 1

הערה לטבלה:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה להלן תוכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו. **הדפסה 18**

היה והתגלו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית מתאר, הוראות תוכנית זו עדיפות



תכנון זמין
18 הדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	מנחה למעט קווי בניין מספר יחידות וקומות שהם מחייבים	18: 05 01/06/2020	טל נחומי	01/08/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 09 28/02/2018	טל נחומי	21/02/2018		1: 100	מנחה	תנועה
לא		08: 32 13/05/2020	טל נחומי	01/08/2017	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	אוריאל לוציניצר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
	פרטי	חנוך לוציניצר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
	פרטי	ליאת ברץ לוציניצר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
	פרטי	שירלי לוציניצר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
	פרטי	רבין סביר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
	פרטי	פלטיאל סירוטקין			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל סביר רבין דרך מנחם בגין 11, רמת גן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוריאל לוציניצר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
פרטי	חנוך לוציניצר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
פרטי	ליאת ברץ לוציניצר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
פרטי	שירלי לוציניצר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
פרטי	רבין סביר			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	
פרטי	פלטיאל סירוטקין			רמת גן	(1)		03-5621662	03-7556909	

(1) כתובת: אצל סביר רבין דרך מנחם בגין 11, רמת גן.

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	טל נחומי	112523	טל נחומי	רמות השבים	הפרדס	14	09-7451085		talnachumi@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	10667		כוכב יאיר	גרניט צור יגאל	6	09-4937186		bte_eng@bezeqint.net
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-7945950	

(1) כתובת : ת.ד 9310 פתח תקוה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 לבניית 2 בניינים, לתוספת יח"ד בתא השטח ולתוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 15 ל 28 יח"ד ותוספת שטחי שירות ע"פ סעיף 62 א (א).8.

2. שינוי הוראות בינוי מ 3 קומות + חדרים על הגג מעל קומת קרקע מרתף ל 4 קומות ע"ע+ 1 קומה חלקית, ע"פ סעיף 62 א (א).5.

3. תוספת 422 מ"ר (20%) שטחים עיקריים ע"פ סעיף 62 א (א).16.

4. קביעת קווי בניין לכלל הקומות ע"פ סעיף 62 א (א).4 לפי תשריט

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,111	100
סה"כ	2,111	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,110.92	100
סה"כ	2,110.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	לפי פת/2000
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח 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 15% לפתרונות 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
5	24	13.2	28	45	238	5042	1111		1750	2181	2111	20	מגורים	מגורים ג'

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:

א. חישוב זכויות בניה ע"פ תבי"ע בתוקף פת/1/2003

1759 מ"ר

20% תוספת שטח עיקרי = 422 מ"ר

סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים) = 2181 מ"ר

ב. קווי בניין לפי תשריט

ג. לא יותרו שטחים וקומת חדרים על הגג מעבר למצוין בטבלה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 תותר הבלטות מרפסות בהתאם לנספח הבנוי. ניתן להגדיל מרפסות על חשבון שטח עיקרי תותרנה מרפסות סוכה לחזית ע"פ נספח הבינוי, קוי מידה למרפסת לפי נספח הבינוי תנאי להיתר בנייה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבינוי.
6.2	חניה
	החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.3	איכות הסביבה
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה. 2. הבניינים יבנו עם מיגון דירתי על פי הנספח האקוסטי.
6.4	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
6.5	חשמל
	חדרי שנאים : חדר השנאים , במידה וידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבינוי. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר /תקרה של חדר מגורים. 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 מהמשרד לאיכות הסביבה.
6.6	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.
6.7	סטיה ניכרת
	כל תוספת יח"ד, תוספת קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
6.8	תשתיות
	ככל שקיימת תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זאת יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר הבניה וביצועו.

כתב שיפוי**6.9**

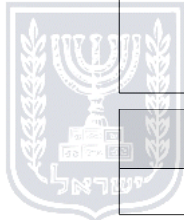
היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח- תקוה ו/או עיריית פתח- תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.
לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.10

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18