

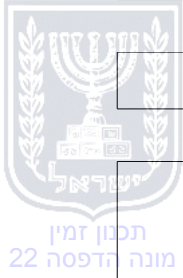
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0859942

הארי הקדוש 9 פתח תקוה

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

תכנון מבנה מגורים חדש, תוספת יח"ד, קומות ושינוי בקווי הבניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הארי הקדוש 9 פתח תקוה

מספר התכנית 410-0859942

1.2 שטח התכנית 1.392 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) (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 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	190250
קואורדינאטה Y	665425

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	האריי הקדוש	9	

שכונה מחנה יהודה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6402	מוסדר	חלק	25	

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



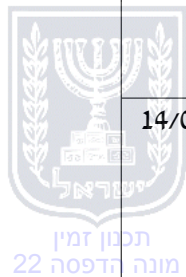
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי		3998	2958	30/04/1992

## הערה לטבלה:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנויים שנקבעו בתוכנית זו.  
היה ונתגלו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית מתאר הוראות תוכנית זו עדיפות.



## 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 קומות ויח"ד שהם מחייבים	08: 51 21/05/2021	טל נחומי	15/05/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		08: 50 04/01/2021	טל נחומי	15/05/2020	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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

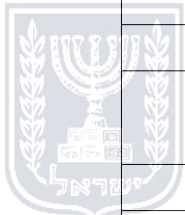
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			נס.א.ש חברה לבנייה בע"מ	פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9316524	03-9346097	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נס.א.ש חברה לבנייה בע"מ	פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9316524	03-9346097	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חוה אורעד			פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9316524	03-9346097	
חוכר		רבקה אלקובי			פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9316524	03-9346097	
חוכר		אהרון כהן			פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9316524	03-9346097	
חוכר		יוסף כהן			פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9316524	03-9346097	
חוכר		נדרה כהן			פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9316524	03-9346097	
חוכר		יעקב מתן			פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9316524	03-9346097	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22**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		טל נחומי	הוד השרון	הגלעד		09-7451085		talnachumi@gmail.com
מודד	מודד	יהורם אהרוני	565		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק	57	03-9307552	03-9044026	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 לתוספת יח"ד ולתוספת שטחי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 13 ל 20 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א).8.
2. תוספת קומות מ 4 קומות ע"ע + חדרים על הגג ל 6 קומות ע"ע + 1 קומה חלקית, ע"פ סעיף 62 א (א).5.
3. תוספת 213 מ"ר (20%) שטחים עיקריים ע"פ סעיף 62 א (א).16.
4. קביעת קווי בניין לכל הקומות ע"פ סעיף 62 א (א).4:  
 לדרום (צד) 3.6-7.55 מ'  
 למערב (חזית) 10.0 מ'  
 לצפון (חזית) 5.0 מ'  
 למזרח (צד) 3.6 מ'
5. הרחבת דרך קיימת ע"פ סעיף 62 א (א).2:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	2

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	324	23.28
מגורים ב'	1,068	76.72
סה"כ	1,392	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	322.98	23.28
דרך מוצעת	22.67	1.63
מגורים ג'	1,041.45	75.08
סה"כ	1,387.1	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ע"פי פת/2000
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. הגינון יהיה בהתאם לפריסת הגינון והיקפו המופיעים בניספח הבינוי. בחזית יתוכנן פיתוח מגוון ללא חניה בדגש על נטיעת עצים. חובת גינון אפקטיבית ברוחב שלא יקטן מ 1.0 מ' לאורך חזית החלקה.</p> <p>2. 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 מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים. במסגרת התכנון יש להשאיר 20% פנוי לגינון ו 20% לפתרונות חלחול משטח המגרשים.</p> <p>3. 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. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו ע"פ דרישת מהנדס העיר או הועדה המקומית.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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 כללי		
							324	1		דרך מאושרת
							23	3		דרך מוצעת
מעל הכניסה הקובעת (2) 7	29	19.1	20	55	2950	(1) 1264	1686	1045	2	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

א. חישוב זכויות בניה ע"פ תבי"ע בתוקף פת/2000 על תיקוניה ו- פת/במ/2000/14:

. 110% \* 1068 מ"ר = 1,175 מ"ר

. 75 מ"ר כפול 2 = 150

. 4 \* 37 מ"ר לח. על הגג ע"פ פת/2000 א' = 148 מ"ר

. 20% תוספת שטח עיקרי = 213 מ"ר

. סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים) = 1,686 מ"ר

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג, לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

ב. קווי בניין:

לכיוון צפון: 5.0 מ'

לכיוון דרום: 3.6-7.55 מ'

לכיוון מזרח: 3.6 מ'

לכיוון מערב: 10.0 מ'

ג. שינוי בגובה מבנה כפי שמופיע בטבלה 5 ע"פ דרישת רשות מוסמכת, לא תהווה סטיה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי שירות בהיקף 65% מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים. שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת, מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית (בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017). סה"כ שטחי שרות 75% מהם 10% עבור הקומה המפולשת, לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לקומות העליונות.

(2) 6 קומות ע"ע + קומה חלקית סה"כ 7 ק ע"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	הקווים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו תותר הבלטת מרפסות בהתאם לנספח הבנוי. המרחק בין המרפסות לגבול המגרש לא יפחת מ- 2.5 מ'.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. חניות עוקבות ו/ או חוסמות יוצמדו לאותה יחיד. חניות נכים : מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלויות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם. 2. אי התאמה בין השטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	חדרי שנאים : חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין. ישמר מרחק בטיחות ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית הכל בתאום ובאישור חברת חשמל.
<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	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.
<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכ"ו) באישור מח' ניקוז של העירייה. ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	1. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות. 2. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה : בעת הוצאת היתר הבנייה תתבצע השמירה בהתאם להנחיות לעבודה בקירבת עצים עפ"י הנחיות התקפות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ופקיד היערות. 3. לעת הוצאת היתר הבניה תשאר הגמישות לשמר עצים המסומנים בתשריט לעקירה
<b>6.9</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
<b>6.10</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	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.
<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. כל התשתיות בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.
<b>6.12</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	היזם יישא 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.
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו. תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הריסת הקיים

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

תוך 10 שנים