

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0927442

היבנר 11 פת/ מק/ 1234 / 31



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

תכנית הבאה לשנות בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, שינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

היבנר 11 פת/ מק/ 1234 / 31

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

410-0927442

מספר התכנית

0.948 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק



תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	188575
קואורדינאטה Y	665246

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	היבנר	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6712	מוסדר	חלק	150	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/ 1234	9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו ועל תיקוניה משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000
06/10/1974			2050	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1234 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1234



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילת קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת קורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	11: 06 25/11/2021	אהרון יזרסקי	07/12/2020	1		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מנחה למעט קוי בנין, קווי מידה, מספר יח"ד וקומות שיהיו מחייבים.	13: 12 05/07/2022	אילת קורן	07/12/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 23 06/12/2020	אילת קורן	06/12/2020	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

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			יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131		office@kuleski.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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		office@kuleski.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאשה רביץ			פתח תקוה	היבנר	11	03-9313131		office@kuleski.co.il
בעלים		ראובן רביץ			פתח תקוה	היבנר	11	03-9313131		office@kuleski.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילת קורן	112632	אילת קורן אדריכלים	כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אהרון יזרסקי			פתח תקוה	רמ"א	20	054-5342286		ayagronom@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פי"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

יצירת תכנית להקמת בניין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחיד מ-10 ל-14 ע"פ סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון והבניה .

2. תוספת קומות מ-4 ע"ע + חדרים על הגג ל-6 קומות ע"ע + קומה 7 חלקית ע"פ סעיף 62א(א)5.

3. שינוי קו בנין לכל הקומות: צדדי מזרחי ומערבי מ-4 מ' ל-3.6 מ', קו בנין קידמי צפוני מ-5 ל-4.50 מ' ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.

4. תוספת של 18.77% סה"כ 166.2 מ"ר משטח החלקה לסך זכויות הבניה ע"פ סעיף 62א(א)16 לחוק תכנון והבניה תיקון 101.

5. הרחבת דרך ע"פ סעיף 62א(א)2 לחוק תכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצאת	54	5.70
מגורים ב 1	894	94.30
סה"כ	948	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54	5.72
דרך מוצעת	8.63	0.91
מגורים ג'	881.31	93.36
סה"כ	943.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	לפי פת/ 2000 הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	חניות, מסעה גינון, רהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, תאורה וכל המותר בהתאם להגדרת דרך. הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	חניות, מסעה גינון, רהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, תאורה וכל המותר בהתאם להגדרת דרך בחוק. הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות ית"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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
(5) 4.5	(4) 6	(3) 3.6	(2) 3.6	(1) 7	15.8	14	50	266.9	2362.5	1012.5	1350	885	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
												54	2	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
												8.6	3	דרך מוצעת	דרך מוצעת	

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:

חישוב שטחים עיקריים:

א. $2000 \times 120\% = 1072.8$ ע"פ פת/ 894

ג. $37 \times 3 = 111$ חדרים על הגג

ד. 166.2 מ"ר 18.77% על פי סעיף 62א(א)16.

סה"כ: 1350 מ"ר

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

שטחי השירות יהיו לפי הקבוע בחוק.

סה"כ שטחים השירות המצוינים בטבלה 5 הינם 75% , שהם $10\% + 65\%$ שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות).

לא ניתן לנייד השטחים עבור הקומה המפולשת לקומות העליונות.

שטחי השרות בהיקף 65% משטח עיקרי מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 עפ"י תקנה 13 לתקנות החו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה) בתוכנית (בהיתרים) תשנ"ב

1992.

שטחי השרות עבור הקומה המפולשת מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6 קומות ע"ע + קומה 7 חלקית.

(2) מזרחי.

(3) מערבי.

(4) דרומי.

(5) צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו כפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות ע"פ נספח הבינוי, המרחק בין המרפסת לגבול המגרש לא יפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל עיר לעיצוב הבניין.</p> <p>4. קווי מידה בנספח בינוי יהיו מחייבים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תינתן בתחומי המגרש.</p> <p>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.</p> <p>החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p> <p>באזור החניה ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למי נגר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>כתנאי להוצאת היתר בניה, על מבקש היתר לעמוד בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p>
	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על הזים בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק.</p> <p>ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.6 הפקעות ו/או רישום</p> <p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.7 חשמל</p> <p>חדר שנאים:</p> <p>חדרי השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש המגורים.</p> <p>ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים.</p> <p>תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p>

<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	
<p>6.9 הוראות פיתוח</p>	<p>6.9</p>
<p>א. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע מפת טופוגרפית. ב. גינון לא יפחת מ-15% משטח מגרש. ג. הגינון יהיה בהתאם לפריסת הגינון והיקפו המופיעים בניספח הבינוי. סוג הצמחייה ואופיה יקבעו באופן שתשלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעט הוצאת היתרי הניהה עם אדריכל העיר ואגף גינון ונוף.</p>	
<p>6.10 ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר עילי. במגרש הכלול בתכנית ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, אשר יאפשר קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזור החניה. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחילחול. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חילחול, אלא לביוב או מערכת ההשקיה בלבד.</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה על פי הנחיות פקיד היערות. תנאי להיתר בניה - קבלת רישיון כריתת עצים. הרישיון יותנה בהתחייבות לנטיעת עצים חלופיים בהתאם להוראות והנחיות אגף גנים ונוף ובתאום עם מהנדס העיר. ב. על עצים המיועדים לשימור יש להגן בעת הבניה על פי הנחיות התקפות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ופקיד היערות. כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובה 4.0 מ' מגזעו של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובתאום לנוהל עבודה בקירבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות במפרט השימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, גזע ונוף) כל הפעילות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה.</p>	
<p>6.12 סטיה ניכרת</p>	<p>6.12</p>
<p>כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, סגירת מרפסות ותוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	

6.13 תשתיות	
	היתרי הבנייה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.
6.14 כתב שיפוי	
	יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת תכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.
6.15 הפקעות לצרכי ציבור	
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"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. השטחים יועברו לבעלות הרשות ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.16 הריסות ופינויים	
	הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
	זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.