

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0916957

צלאח שלום 153-154



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 זו הינה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית המהווה שינוי לתכנית מאושרת פת/1255

מטרת התכנית היא לבצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וללא שינוי זכויות הבניה המאושרות. החלפת מיקום השצ"פ עם חלקות המגורים יאפשר יצירת חניון עילי וחניון תת-קרקעי משותף עם החלקות הצמודות, אשר יצמצם את מספר הכניסות והיציאות על רחוב צלאח שלום וימנע הגבלה משמעותית בתכסית האפשרית עבור תכנון המבנה בחלקה. בנוסף, העברת השצ"פ לחלק הצפוני תיצור חיבור אל השב"צ הסמוך ואל השצ"פ האחורי הקיים.



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



1.1 שם התכנית שם התכנית 153-154 צלאח שלום

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0916957

1.650 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	191766
קואורדינאטה Y	664700

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	צלח שלום	25	
פתח תקוה	צלח שלום	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6320	מוסדר	חלק	195	153-154

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1984			3076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1255 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1255
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000
28/04/1999		2953	4745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 א ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן לשם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן לשם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 50 14/06/2022	דניאלה פז ארז	14/06/2022	1	1: 250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		09: 27 16/08/2021	דניאלה פז ארז	15/08/2021	18	1: 250	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		12: 42 14/06/2022	ערן לשם	14/06/2022	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			ב.י.נ.ו צלח שלום בע"מ	פתח תקוה	ברא"ז זאב	61	03-9327222		office@bno.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ב.י.נ.ו צלח שלום בע"מ	פתח תקוה	ברא"ז זאב	61	03-9327222		office@bno.co.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
	עורך ראשי	ערן לשם		CityBee אדריכלים	בני ברק	הירקון	7	03-5403938		eranal@citybee-arch.com
שמאי מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700822	09-9700801	pini@oazgro-up.co.il



מנהל 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

מטרת התכנית היא החלפת מיקום השצ"פ עם חלקות המגורים ללא שינוי בגודל החלקות וזכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוראות בדבר איחוד וחלוקה של מגרשים על פי סעיף 62א(א)1 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



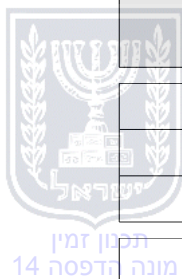
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1534
שטח ציבורי פתוח	195

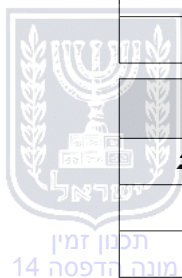
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1534
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	195



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,352	81.94
שצ"פ	298	18.06
סה"כ	1,650	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,352.1	81.91
שטח ציבורי פתוח	298.52	18.09
סה"כ	1,650.63	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בנייני מגורים.</p> <p>ב (1). הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בניה בניינים חדשים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ - 30 מ"ר. מקצועות חופשיים כגון: רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה ו/או מנהל חשבונות, שירותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום למפגע סביבתי כהגדרתו.</p> <p>ב (2). הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים כנ"ל בבנייני מגורים קיימים בתנאי שהבקשה לאישור השימוש תידון ותאושר בהתאם להוראות שימוש חורג (פרק ה', רישוי, חוק התכנון והבניה - 1965)</p> <p>ג. בנייני עזר, מגרשי חניה ומוסך לדיירי הבית.</p> <p>ד. במקומות המסומנים כחזית מסחרית בתכנית מפורטת יותרו חנויות ועסקים שלא יגרמו למפגע סביבתי כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>ה. איזור מסחרי שכונתי בהתאם לתכנית מפורטת.</p> <p>ו. בנייני ציבור ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית מפורטת.</p> <p>ז. דרכים ושטחי חניה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. נופש ונוי.</p> <p>ב. גנים לרבים, חורשות ושדרות.</p> <p>ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה.</p> <p>ד. בריכות שחיה ומתקנים הקשורים אליהם.</p> <p>ה. שבילים להולכי רגל.</p> <p>ו. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.</p> <p>ז. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ח. בתי קפה, מסעדות וקיוסקים עפ"י תכנית מפורטת.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוראות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.</p> <p>ב. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p> <p>ג. איחוד וחלוקה מחדש: איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בהסכמת הבעלים, וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>א. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח ניקוז, הכולל תשריט ופרשה טכנית, מבוסס דו"ח קרקע וניתוח הידרולוגי בהתאם לדרישות תמ"א 1, החישוב של ניהול נגר יעשה לפי המחשבון שלה.</p> <p>ב. תנאי להיתר יהיה פתרון לטיפול במי גשם יושם לפי המודל המשלב את השיטות הבאות: לחלול טבעי, החדרה, השהייה/איגום, הזרמת עודפי נגר למערכת עירונית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים לשימור, ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. עם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים.</p> <p>ב. 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, גזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה.</p> <p>ג. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: השמירה תתבצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות.</p> <p>ד. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ה. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.50 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.</p> <p>ב. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 כתב שיפוי</p> <p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הריסות ופינויים</p> <p>היתר בניה למימוש זכויות מכח תכנית זו יכלול גם את הריסת המבנים המסומנים להריסה בשטח התכנית ובשטחי הציבור כתנאי למימוש הזכויות מכוחה. השטחים הציבוריים ימסרו לידי הרשות כשהם נקיים מכל מבנה וחפץ במקרקעין.</p>	<p>6.6</p>



6.7	הנחיות מיוחדות
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.



תכנתן זמין
מונה הדפסה 14

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
--	---------------------------------------



תכנתן זמין
מונה הדפסה 14



תכנתן זמין
מונה הדפסה 14