

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0899435

רח' עין גדי 26, פתח תקוה - פת/מק/43/1252

מרכז

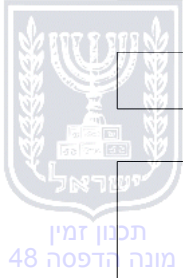
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנון מיטבי של מגרשים לצמודי קרקע והסדרת נגישות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח' עין גדי 26, פתח תקוה - פת/מק/43/1252
-----------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	410-0899435
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	3,264 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
62א (א) (1), 62א (א) (16), 62א (א) (2), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (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

186096

קואורדינאטה Y

666603

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	עין גדי	26	

שכונה

קרית מטלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6193	מוסדר	חלק	352-354, 361-363	

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/ 1252	28 - 23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
פת/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה. הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4004	3167		14/05/1992
פת/ 1252	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1252 ממשיכות לחול.	2778			14/01/1982



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ניקי פיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניקי פיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/04/2022	ניקי פיין	08: 44 01/04/2022	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/05/2022	ניקי פיין	09: 32 01/05/2022	נספח בינוי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	18/05/2022	ישראל פניני	15: 33 20/07/2022	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			18/05/2022	ישראל פניני	15: 34 20/07/2022	נספח לטבלאות איזון והקצאה	לא

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	אליהו קרן			פתח תקוה	עולי הגרדום	5	03-9220763		keren-eli@kereneli.co.il
	פרטי	הנה קרן			פתח תקוה	עולי הגרדום	5	050-3338133		
	פרטי	ישראל שינפלד			גבעת שמואל	יהודה הלוי	58			meached@017.net.il
	פרטי	חיה מושקא שינפלד			גבעת שמואל	יהודה הלוי	58			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו קרן			פתח תקוה	עולי הגרדום	5	03-9220763		keren-eli@kereneli.co.il
פרטי	ישראל שינפלד			גבעת שמואל	יהודה הלוי	58			meached@017.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליהו קרן			פתח תקוה	עולי הגרדום	5	03-9220763		keren-eli@kereneli.co.il
בעלים		הנה קרן			פתח תקוה	עולי הגרדום	5	050-3338133		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ישראל שינפלד			גבעת שמואל	יהודה הלוי	58			meached@017.net.il
בעלים		חיה מושקא שינפלד			גבעת שמואל	יהודה הלוי	58			
בבעלות רשות מקומית				עירית פתח תקוה	פתח תקוה	העליה השניה	12	03-9052222		doritm@ptikva.org.i



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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	ניקי פיין	10504		פתח תקוה	מזא"ה	32	03-9305589	03-9347308	niki.fein@gmail.com
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il
שמאי	שמאי	ישראל פניני	1096		פתח תקוה	עוזר חיים	28		077-9175955	ispn@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

1. איחוד וחלוקה מחדש לקביעת 4 מגרשי מגורים, 2 יח"ד בכל מגרש, סה"כ 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בתחום התכנית לפי סעיף 62 א (א) 1.
2. הגדלת השטח המותר לבניה ב 25 מ"ר בכל יח"ד בשטח המיועד למגורים, לפי סעיף 62 א (א) (16) 2.
3. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) כמפורט: בתא שטח 1 - לצפון 5 מ', לדרום 4 מ', למזרח 5 ו 3 מ', למערב 3 מ', בתא שטח 2 - לצפון 5 מ', לדרום 4 מ', למזרח 3 מ', למערב 3 מ', בתא שטח 3 - לצפון 5 מ', לדרום 3 מ', למזרח 3 מ', למערב 3 מ'. בכל תא שטח 2 יח"ד.
4. תוספת יח"ד אחת לפי סעיף 62 א (א) 8.
5. בתאי שטח 1-4 תהיה זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל לפי סעיף 62 א (א) 19.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	1 - 4	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	22	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מאושרת	31, 32	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	32	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח ציבורי פתוח	22	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מגורים א'	1 - 4	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
דרך מאושרת	31, 32	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מגורים א'	1 - 4	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח ציבורי פתוח	22	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	549	16.82
מגורים א'	1,842	56.43
שטח ציבורי פתוח	873	26.75
סה"כ	3,264	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	540.48	16.59
מגורים א'	1,839.92	56.47
שטח ציבורי פתוח	878	26.95
סה"כ	3,258.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי פת/2000
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה זיקת הנאה הדדית למעבר רכב אל ומהחניה הפרטית של תאי השטח, ומעבר להולכי רגל ורכב למתן שירותים עירוניים.
ב	איחוד וחלוקה סימון מהתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה שטח לאיחוד וחלוקה.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפי פת/2000, ללא חניה, בתי קפה וכו'.
4.2.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה סימון מהתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה שטח לאיחוד וחלוקה

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר ע"פ חוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה סימון מהתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה שטח לאיחוד וחלוקה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4.3	2	45	(2)	(2)	(1) 372.7	461	1	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	4.3	2	45	(2)	(2)	(1) 372.7	461	2	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	4.3	2	45	(2)	(2)	(5) 372	460	3	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	4.3	2	45	(2)	(2)	(5) 372	460	4	מגורים א'	מגורים א'
												873	22	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
												57	31	דרך מאושרת	דרך מאושרת
												492	32	דרך מאושרת	דרך מאושרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 70% כפול 461 מ"ר - 322.70 מ"ר, תוספת שטח לפי

א62 (א) 16 - 50 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי - 372.70 מ"ר.

(2) ללא שינוי ע"פ תכניות בתוקף.

(3) עפ"י תכנית פת/מק/2000/ד3.

(4) כמפורט:

בתא שטח 1 -

לצפון 5 מ', לדרום 4 מ', למזרח 5 ו 3 מ', למערב 3 מ',

בתא שטח 2 -

לצפון 5 מ', לדרום 4 מ', למזרח 3 מ', למערב 5 ו 3 מ'

בתא שטח 3 -

לצפון 3 מ', לדרום 3 מ', למזרח 5 מ', למערב 3 מ'.

בתא שטח 4 -

לצפון 3 מ', לדרום 3 מ', למזרח 3 מ', למערב 5 מ'.

בכל תא שטח 2 מבנים בקו בניין 0

..

(5) 70% כפול 460 מ"ר - 322.00 מ"ר, תוספת שטח לפי

א62 א (א) (16) - 50 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי - 372.00 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות**6.1****תנועה**

1. חניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2

הוועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית של החוק.

6.3**איכות הסביבה**

1. המבנים יבנו עם מיגון אקוסטי דירתי. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך אקוסטי לאגף לאיכות הסביבה העירוני שייתן פתרונות לחריגות רעש מרחוב ז'בוטינסקי.
2. אישור האגף לאיכות הסביבה יהיה תנאי למתן היתר בניה.
3. חשמל: הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים יהיו בתאום ובאישור חברת החשמל בתאום עם האגף לאיכות הסביבה.

6.4**בינוי ו/או פיתוח**

1. בכל תא שטח יהיו בסה"כ שתי יח"ד בקיר משותף.
2. תיחום הגדרות יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות.
3. אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה יהיה תנאי למתן היתר בניה.
4. יש לדאוג להפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את הגשם היורד בתחומו ע"י חיבור השטחים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
5. יעשה שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורי החניה וזיקות ההנאה.

6.5**הוראות פיתוח**

1. תכנית הפיתוח תהיה בתאום ובאישור אדריכל העיר. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית הפיתוח ע"י הוועדה המקומית.
2. גינון - 30% לפחות משטח הקרקע שאינה מבונה יהיה מגוון
3. חלחול - לפחות 20% משטח החלקה יאפשרו חלחול טבעי. נדרש אישור מהנדס הוועדה לפתרון מי נגר עילי.
- השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר ויימנע הידוק קרקע כדי להגדיל את חדירות הקרקע.
- השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים ושטחים שאינם מעל מרתפים) לרבות חניה יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב באישור מחלקת הניקוז של העירייה.
- מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול, אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול אלא לביוב ו/או למערכות השקיה בלבד.
4. תברואה -
- תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
- תכנון מתקני האשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה והבניה ועפ"י דרישות מה"ע ואגף התברואה. יש לתאם את מיקום פחי

6.5	הוראות פיתוח
	האשפה עם מחלקת תברואה במנהל שפ"ע כתנאי למתן היתר הבניה.
6.6	תשתיות
	ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה (מיקום מחדש) מכוח ביצוע תכנית זאת, יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר הבניה וביצועו.
6.7	סטיה ניכרת
	כל תוספת יח"ד, תוספת קומות, שינוי קווי בנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
6.8	איחוד וחלוקה
	1. איחוד וחלוקה מחדש יבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בהסכמת הבעלים וירשמו בלשכת המקרקעין ע"פ סעיף 125 לחוק. 2. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הכנת התכנית והרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם. 3. אי-התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט החלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
6.9	כתב שיפוי
	היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה לו תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח תקוה ו/או עיריית פתח תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	על העצים אשר מסומנים בתשריט המיועדים לשימור יחולו הוראות שיקבעו בעת מתן היתר הבניה. שימור העצים בתחום התכנית יעשה עפ"י הנחיות של פקיד היערות.
6.11	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ירשמו ע"ש עיריית פתח תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם מופנים מכל מבנה, גדר וחפץ.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48