

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0964411

כרמלי 8-10 - החלפת שטחים - פת/מק/76/1210

מרכז

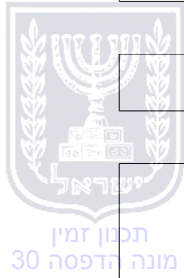
מחוז

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

התכנית מוגשת ברחוב כרמלי 8-10 גוש :- 6404 חלקות :- 226 + 225 + 203 מציעה שינוי מערך השטחים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמה וקביעת קווי- בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

כרמלי 8-10 - החלפת שטחים -פת/מק/76/1210

מספר התכנית 410-0964411

1.2 שטח התכנית 1.562 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

190000

קואורדינאטה Y

666150

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עין גנים רחוב כרמלי 8 ו-10

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	כרמלי	8	
פתח תקוה	כרמלי	10	

שכונה

עין-גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6404	מוסדר	חלק	225	203, 226

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	4004	3167		14/05/1992
פת/ 1210 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1210 / 2 ממשיכות לחול.	2063			17/11/1974
פת/ במ/ 2000 / 14	כפיפות	הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול.	3998	2958		30/04/1992



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				ארז בן עזרא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ארז בן עזרא		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	01/05/2023	גיל אברהמי	16: 14 01/05/2023	טבלת איזון והקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/02/2023	ארז בן עזרא	15: 58 13/02/2023	מצב מאושר	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			מאיה את פדיה בע"מ	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	053-5002474		assaf@mapd.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מאיה את פדיה בע"מ	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	053-5002474		assaf@mapd.co.il

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	ארז בן עזרא	35535	ארז בן עזרא אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	גליס	18	03-9348274	03-9348275	a9348275@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל אברהמי	884		רמת השרון	המלכים	81	03-5089666		gil@gil-avrahami.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	077-7945950	077-4959820	natalillmoded@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת	דרך מאושרת
מגורים ג'	מגורים ג' - לפי פת/2000 על תיקוניה.

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**

החלפת מיקום שטחים בין דרך ומגורים וקביעת קווי-בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קווי-בניין לצד צפון (קידמי) לרחוב כרמלי 3.0 מ', צד דרומי (אחורי) 5.40 מ', ימני (מערב) 3.60 מ' ושמאלי (מזרחי) 3.60 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- הריסת מבנים קיימים וזכות מעבר/זיקת הנאה לפי סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	2251	דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	2251
דרך מוצעת	2252	זיקת הנאה	מגורים ג'	2251
		להריסה	דרך מוצעת	2252
		להריסה	מגורים ג'	2251
		קו בנין תחתי	מגורים ג'	2251
		קו ניקוז מאסף	מגורים ג'	2251

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	103	6.59	
מגורים ב	1,459	93.41	
סה"כ	1,562	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	103.02	6.59	
מגורים ג'	1,459.21	93.41	
סה"כ	1,562.23	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	4.1.1 מגורים ג'
	4.1.2 זיקת הנאה - פרוזדור תשתיות :- פרוזדור לתשתיות תשמר זיקת הנאה לצורך טיפול ותחזוקה לקו התיעול.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תכליות :- חניות, מסעות, גינון + ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת-קרקעיות, תאורה וכל המותר עפ"י חוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1459	2251	מגורים ג'	מגורים ג'
3 (5)	4 (4)	3.6 (3)	3.6 (2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)					

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) ללא שינוי מתכניות תקפות..
- (2) צד מערב - קו בניין תת קרקעי (0) למעט "פרוזדור תשתיות".
- (3) צד מזרח - קו בניין תת קרקעי (0).
- (4) צד דרום - קו בניין תת קרקעי (0).
- (5) צד צפון לרחוב כרמלי.

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

רישום תצ"ר לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצורכי-רישום בפנקסי רישום מקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.

6.2**איחוד וחלוקה**

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965 ללא הסכמת הבעלים וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.

6.3**ניהול מי נגר**

1. תכנון הטיית קו תיעול העובר דרך המגרש :- התכנון יבוצע על חשבון בעל ההיתר.
2. בשטח התכנית יותרו 15% שטחים מחלחלים ללא תכנית תת קרקעית בצד המורדי של המגרש וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי ע"י החדרתו ו/או השהייתו.
3. עודפי הנגר מקידוחי החדרה ו/או מהשהייה יתועלו אל מערכת התיעול העירונית.
4. יש לשמור על הפרדה בין מערכות הביוב ומערכת הניקוז.

6.4**פיתוח תשתית**

לא ינתן 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 וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

6.5**רישום שטחים ציבוריים**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ירשמו על שם עיריית פתח-תקווה. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.6**תשתיות**

היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום המתאים שיאושר על-פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית ובתיאום עם בעל התשתיות. העתקת כל התשתיות בתחום התוכנית תהינה תת- קרקעיות.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תירשם בפנקס המקרקעין זיקת מעבר לעירייה ומי מטעמה לצורך הטיפול והתחזוקה בקו התיעול, עומק פרוזדור התשתיות ייקבע בעת מתן היתר הבניה.
 2. תכנון מפורט להטיית קו התיעול העובר דרך המגרש יהיה באישור מח' תיעול של עפ"ת.
 3. במקרים בהם השטח הזמין לחלחול הנגר העילי קטן מ- 15%, הבקשה להיתר תכלול חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש.
- תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אמצעי ניהול הנגר והוכחת עמידה ביעד באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.8**כתב שיפוי**

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הוועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת

6.8	כתב שיפוי
	התכנית וביצועה.

6.9	הריסות ופינויים
	היתרי הבניה למימוש זכויות מכוח תוכנית זו יכלול הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה בכל שטח התוכנית ובשטחי הציבור כתנאי למימוש זכויות מכוחה. השטחים הציבוריים יימסרו לידי הרשות כאשר הם נקיים מכל חפץ.

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

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

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

	שלוש שנים מיום אישור התכנית
--	-----------------------------

