

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1050244

פת/ מק/ 1261 / 124 מנחם רצון 18

מרכז

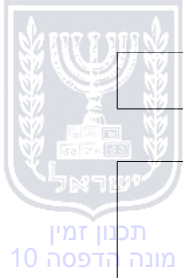
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות ע"ע והרחבת דרך ברחוב מנחם רצון 18 פי"ת:

1. תוספת יח"ד מ-12 ל-18.
2. תוספת קומות מ-4 ע"ע + חדרים על הגג ל-מרתף + קרקע +6 קומות + קומה חלקית סה"כ 7 קומות.
3. שינוי קו בנין לכל הקומות: לכוון צפון מ-4 מ' ל-3.6, לכוון דרום מ-4 מ' ל-3.6 מ' מ'.
4. תוספת של 20% סה"כ 181.4 מ"ר משטח החלקה לסך זכויות הבניה.
5. הרחבת דרך.
6. קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פת/ מק/ 1261 / 124 מנחם רצון 18

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

410-1050244

1.2 שטח התכנית

0.907 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) א62 (16), א62 (א) א62 (19), א62 (א) א62 (2), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (א4), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	190304
קואורדינאטה Y	665416

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	רצון מנחם	פתח תקוה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6402	מוסדר	חלק	31	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



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	12: 02 19/09/2023	יעקב שפיר	07/01/2021	5		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין היקף ומיקום השטחים הירוקים, הפניית דירות הגן, בליטת מרפסות ומיקום הכניסה לחניה.	09: 36 27/09/2023	אילת קורן	06/03/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 40 20/12/2021	אילת קורן	20/12/2021	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			גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	פינסקר	21			office@gilkata.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	פינסקר	21			office@gilkata.co.il

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		כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com
	אגרונום	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	077-7007497		jshafir8@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בנין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד מ-12 ל-18 ע"פ סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון והבניה .

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

3. שינוי קו בנין לכל הקומות: לכוון צפון מ-4 מ' ל-3.6, לכוון דרום מ-4 מ' ל-3.6 מ' מע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.

4. תוספת של 20% סה"כ 181.4 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.

6. קביעת הוראות הריסה ע"פ סעיף 62א(א)19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	2

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

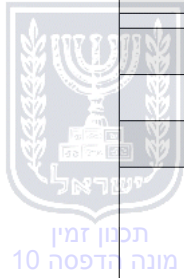
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	907	100
סה"כ	907	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	40.39	4.44
מגורים ג'	868.88	95.56
סה"כ	909.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	לפי פת/ 2000
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. המרחב הקדמי לחזית רחוב מנחם רצון יגונן ויפותח לכל ארכו. 2. חנייה תת קרקעית בלבד.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מסעות, חניות, תשתיות עליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
4 (5)	6 (4)	3.6 (3)	3.6 (2)	8 (1)	50	383	804	1080.1	1440.1	866.6	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

חישוב שטחים עיקריים:

א. $997.7 = 110\% \times 907 \text{ ע"פ פת/במ/} 2000 / 14$

ב. $150 = 2 \times 75$ ע"פ פת/במ/ $2000 / 14$

ג. $111 = 3 \times 37$ חדרים על הגג

ד. 181.4 מ"ר 20% על פי סעיף 62א(א)16.

סה"כ: 1440.1 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) מרתף+ קרקע +6 קומות + קומה 7 חלקית.

(2) צפון. קוו בנין למרתף לפי המבוקש בבינוי..

(3) דרום. קוו בנין למרתף לפי המבוקש בבינוי..

(4) מערבי. קוו בנין למרתף לפי המבוקש בבינוי..

(5) קו בנין קידמי מזרחי על פי פת/2000. קוו בנין למרתף לפי המבוקש בבינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	<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.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל/ ית עיר לעיצוב הבינוי.</p>
6.2	חניה
	<p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבינוי עבור כל אדם עם מוגבלות.</p> <p>החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבינוי ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p> <p>החניה תינתן בתחומי המגרש בתת הקרקע..</p>
6.3	בניה ירוקה
	<p>כתנאי להוצאת היתר בנייה, 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>
6.4	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק.</p> <p>ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.</p>
6.6	הפקעות ו/או רישום
	<p>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.</p>
6.7	חשמל
	<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 מיננת,</p>

<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>התשס"ו 2006. 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 תומחים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע מפת טופוגרפית. ב. הגינון יהיה בהתאם לפריסת הגינון 18% גינון. בחזית יתוכנן פיתוח מגוון ללא חניה ובדגש על נטיעת עצים.</p>	
<p>6.10 ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>א. נגר עילי: תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים) לרבות מיסעות וחניה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדור (כגון חצף, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של עירייה. מי נגר ממוזגנים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחילחול. יש לתת פיתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירייה. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חילחול אלא לביוב או למערכת השקיה. ב. בתכנית ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח מגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חילחול, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ג. יעשו שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזור החניה. ד. תנאי להיתר בנייה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון נגר העילי.</p>	
<p>6.11 סטיה ניכרת</p>	<p>6.11</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>	
<p>6.12 תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>6.13 הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"י מבקש ההיתר.</p>	
<p>6.14 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה על פי הנחיות פקיד היערות.</p>	

6.14

הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לכריתה

תנאי להיתר בניה - קבלת רישיון כריתת עצים. הרישיון יותנה במימוש ערך חלופי לעצים עפ"י הוראות והנחיות אגף גנים ונוף ובתאום עם מהנדס העיר.
ב. על עצים המיועדים לשימור בזמן הבניה : השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10