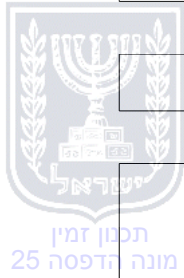


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0348326

שינוי חלק משב"צ למגורים ברחוב המכבים 28 בפתח-תקוה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2024

לאשר את התוכנית

03/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000374431/310>

דברי הסבר לתכנית

1. שינוי ייעוד חלק משטח למבנים ומוסדות ציבור למגורים ברחוב המכבים 28 פתח-תקוה.
2. קביעת זכויות בניה בהתאם למצב קיים.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת זיקת הנאה.
5. קביעת שמושים, הוראות והנחיות בינוי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי חלק משב"צ למגורים ברחוב המכבים 28 בפתח-תקוה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
410-0348326

שטח התכנית
5 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא 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

189594

קואורדינאטה Y

667120

1.5.2 תיאור מקום

שכונה שיפר. אשכול תמר, רחוב מכבים 28 פ"ת.

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	המכבים	28	

שכונה

שיפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק	777	

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

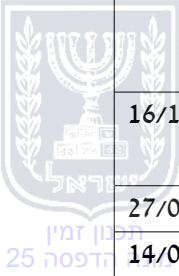
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>פת/ מק/ 1268/ 47</u>	החלפה		4588			16/11/1997
<u>פת/ 1268/ 14</u>	החלפה		4548	4677		27/07/1997
<u>פת/ 2000</u>	החלפה		4004	3167		14/05/1992
<u>פת/ 2000/ 5</u>	החלפה	.	3648	2649		09/04/1989
<u>פת/ 1268/ 2</u>	החלפה		3696	4116		10/09/1989



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				אילת קורן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילת קורן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	13/07/2023	אילת קורן	10: 52 13/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/07/2023	אילת קורן	10: 48 13/07/2023		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			אולימפיה בניה השקעות ופיתוח (1994) בע"מ	פתח תקוה	דיין משה	16	03-3730254		alex@stalpis.ltd

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אולימפיה בניה השקעות ופיתוח (1994) בע"מ	פתח תקוה	דיין משה	16	03-3730254		alex@stalpis.ltd

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	mj@matcovitch.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		llmoded@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קביעת אזור מגורים בהתאם למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד חלק משטח למבנים ומוסדות ציבור למגורים.
2. קביעת זכויות בניה בהתאם למצב קיים.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת זיקת הנאה.
5. קביעת שמושים, הוראות והנחיות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור	2, 3	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	4	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	זכות מעבר
מבנים ומוסדות ציבור	2, 3	זכות מעבר
מגורים ג'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי
שטח ציבורי פתוח	4	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מבנים ומוסדות ציבור	2	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ג'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מבנים ומוסדות ציבור	2, 3	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ג'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	4,681	93.62
שטח ציבורי פתוח	319	6.38
סה"כ	5,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,895.64	57.95
מגורים ג'	1,781.95	35.66
שטח ציבורי פתוח	319.05	6.39
סה"כ	4,996.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
חניה	א
חניה תת קרקעית עם גישה משותפת.	



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, בתי תרבות, מוסדות בריאות, מוסדות דת, מוסדות סעד, בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין, דיור מוגן, חניה תת-קרקעית.	
הוראות	4.2.2

שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
גינות, חורשות ושדרות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקנים ללא בינוי לתרבות, פנאי, משחק ספורט והצללות. מתקנים הנדסיים ותשתיות.	
הוראות	4.3.2
פיתוח ונוף	א
השטח הציבורי הפתוח יתוכנן, יעוצב ויחופה, ככל הנדרש, על מנת שישמר ויקלוט את הנגר בתחומו וסביבתו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול או לפתרון/ שימוש אחר. ניהול הנגר בשצ"פ יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חילחול, החדרה, טיהור נגר וכו'. לא תתאפשר חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח.	



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			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(6) 0	(5) 0	(4) 0	(3) 4.18	3	(2) 5	18.5	40.92	76	50	(1) 555	) 5617.02 (1	1283.55	3008	1785	1	מגורים	ג' מגורים
(6) 4.7	(5) 0	(4) 0	(3) 4.18	3	(2) 4	19.9			55	(1) 856	) 5617.02 (1	683.66	1062.36	860	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 0	(5) 5.3	(4) 0	(3) 4.18	3	(2) 5	18.5		(7) 116	50	(1) 563	) 5617.02 (1	1753.45	4109.2	2036	3	מבנים ומוסדות מיוחד	מבנים ומוסדות מיוחד

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:

זכויות בניה ע"י היתר בניה מס' 20000143 מתאריך 13.4.2000.

קווי הבניין התת-קרקעיים הינם 0 לכיוונים דרום, מזרח ומערב. קו הבניין לכיוון צפון הינו כמסומן בתשריט המצב המוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מרתף המשותף לתאי שטח 1, 2, 3.
- (2) כולל קומת קרקע.
- (3) צפוני.
- (4) דרומי.
- (5) מזרחי.
- (6) מערבי.
- (7) דיור מוגן.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

קווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בנספח בינוי מראים את מגמות התכנון.

6.2**חניה**

חניה משותפת במרתף עבור בניני ציבור ומגורים. חניה תינתן בתחומי המגרשים.
לא תתאפשר חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח המוצע בתוכנית.

6.3**ניהול מי נגר**

הנגר יופנה ככל הניתן אל שטחים חדירים ומחלחלים אשר יהיו נמוכים מסביבתם ויחופו, ככל הנדרש, בחומר חדיר למים, כגון אדמה / חומר גרנולארי.

6.4**חשמל**

חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים.

6.5**פיתוח ונוף**

תכנית פיתוח כולל: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקני לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן על פי היתר בניה מס' 20000143 מתאריך 13.4.2000.

6.6**רישום**

א. הערת אזהרה לזיקת ההנאה תירשם כחלק מהליך הרישוי.
ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית.

6.7**זיקת הנאה****סימון בתשריט: זכות מעבר**

בתא שטח 2 כמסומן בתשריט המצב המוצע נקבעה זכות מעבר לצורך כניסה לבנייני המגורים שבתא שטח 1.

6.8**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 3 שנים מים אישורה.