

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-1059476

פת/מק/1208/36 מתחם השלושה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005207140/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מתחם השלושה מסדירה את החלוקה בין הקרקע למגורים ולשצ"פ, מבלי לשנות את שטחם ובנוסף מסדירה את קווי מגרש ובניין. בתוכנית מוצע למקם את השצ"פ בדופן הצפונית, על מנת לאפשר רציפות של השטחים הירוקים בשכונה לאפשר התחדשות עירונית.

1. תכנית איחוד וחלוקה תוך שמירה על סך השטחים בין הקרקע למגורים ולשצ"פ.
2. התכנית קובעת קווי בניין.
3. זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' לכוון רחוב עוזיאל
4. הריסת מבנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

פת/מק/36/1208 מתחם השלושה

410-1059476

מספר התכנית

4.927 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

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	190550
קואורדינאטה Y	666600

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת תקומה רחוב הרב עוזיאל 17, 19, 21 ורחוב השלושה 23.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה תקומה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6324	מוסדר	חלק	7	

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 51תכנון זמין  
מונה הדפסה 51תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 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/1208/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/1208/9 ממשיכות לחול.	3566			19/06/1988
פת/2000	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/2000 על תיקוניה ממשיכות לחול.	4004	3167		14/05/1992
פת/במ/2000/14	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/במ/2000 ממשיכות לחול.	3998	2958		30/04/1992



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניצה פיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניצה פיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך זה כולל עקרונות שומה שתחולתן רקע וטבלה שתחולתה מחייבת.	12: 03 15/10/2023	גלעד ניר	20/10/2022	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר - מנחה	08: 57 01/05/2024	אהרון יזרסקי	27/01/2022	7	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפה מחייבת	10: 43 16/05/2023	אהרון יזרסקי	02/05/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 59 29/05/2024	לאוניד לייפמן	26/05/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**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
בעלים	פרטי	אושר בן עזרי (1)	18420	שיא עינב ייזמות ובניה בע"מ	כפר הרא"ה	כפר הרא"ה	1	04-6251401	04-6366399	ebenezri@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרב ישראלי 1 כפר הרא"ה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אושר בן עזרי	18420	שיא עינב ייזמות ובניה בע"מ	כפר הרא"ה	(1)	1	04-6251401	04-6366399	ebenezri@gmail.co m

(1) כתובת: כפר הרא"ה (1).

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניצה פיק	7662624	פיק אדריכלים	בני ברק	כנרת	9	03-6777114		nitza@pick- arch.com
אגרונום	סוקר עצים	אהרון יזרסקי		אהרון יזרסקי	בני ברק	נתן הנביא	7	054-5342286		ayagronom@ gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-3910021		ll@moded.co m
	שמאי	גלעד ניר	1933		פתח תקוה	הקציר	8			giladnir21@g mail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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

איחוד וחלוקהבין שטח למגורים ושצ"פ ע"מ לאפשר התחדשות של 4 בנייני מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנית איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) (1) תוך שמירה על סך השטחים ללא שינוי.

2. התכנית קובעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) (4).

לכוון צפון: 0 לשצ"פ

לכוון דרום: 3.6 מ'

לכוון מזרח: 3.0 מ'

לכוון מערב: 3.6 מ'

3. זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' לכוון רחוב עוזיאל לפי סעיף 62א(א) 19

4. הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א) 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2
דרך מאושרת	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3, 2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מגורים	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	562	11.42
מגורים ב	3,767	76.52
שצ"פ	594	12.07
סה"כ	4,923	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	564.13	11.45
מגורים	3,768.64	76.48
שטח ציבורי פתוח	594.73	12.07
סה"כ	4,927.5	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, אחסנה, חנייה, חדרים טכניים, מועדון דיירים. משרדים בשטח שלא יותר מ-30 מ' לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית כחלק מדירת המגורים. זיקת הנאה: מעבר להולכי רגל
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, ריהוט רחוב, פרגולות סככות צל, מתקני ומגרשי ספורט ומשחקים, פסלים ופיתוח שביל אופניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיסעות, חניות, תשתיות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, וכל המותר עפ"י חוק התכנון והבניה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)		מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי	קדמי		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	3768.64	1	מגורים	מגורים

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 מהתוכניות התקפות.

(2) קו בניין וקו מרפסות לכוון צפון 0, קו בניין לכוון דרום 3.6, קו בניין לכוון מזרח 3 וקו מרפסות 1.8 מקו מגרש קו בניין ולכוון מערב 3.6 וקו מרפסות 2.5 מקו מגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>החנייה תינתן בתחומי המגרש ותהיה תת קרקעית בלבד. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>רמפת הכניסה ויציאה של החניון התת קרקע כולל מישור סיום הרמפה יהיה בתחומי המגרש ולא יקטע את רציפות המדרכה.</p> <p>חניות עוקבות /או חוסמות יוצמדו לאותה יחיד.</p>
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	<p>תנאי להיתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להגיש מסמך אקוסטי שייתן הנחיות לבינוי כך שאקלים הרעש שיתקבל בין הבניינים יהיה סביר.</li> <li>יש להגיש דו"ח אוורור, שבודק את תחושת הנוחות בפרויקט</li> <li>.. בניה ירוקה :</li> <li>א. כל היתרי הבניה בתכנית יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדו', על-פי ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</li> <li>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות.</li> </ol>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<p>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.</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>פינוי אשפה יעשה בתחומי המגרש בקומת הקרקע ויקבל ביטוי בתכנון המפורט.</p>
<b>6.5</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>	<p>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.</p>
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>תכנון הטיית קו תיעול העובר דרך המגרש :- התכנון יבוצע על חשבון בעל היתר.</li> <li>בשטח התכנית יוותרו 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.</li> <li>עודפי הנגר מקידוחי החדרה ו/או מהשהייה יתועלו אל מערכת התיעול העירונית.</li> <li>יש לשמור על הפרדה בין מערכות הביוב ומערכת הניקוז.</li> </ol>
<b>6.7</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<p>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.</p>

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות הזזה ומיקום חדש מכוח ביצוע תכנית זאת, יעשה זאת היזם על חשבונו, וזאת אגב הוצאת היתר בניה וביצועו.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. אמצעי ניהול נגר ייקבעו כתנאי למתן היתר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח על פי חישוב ודו"ח הידרולוג בהתאם לדרישות תמ"א 1                  2. נדרש אישור של תכנית פתוח של המגרש על ידי מהנדס שתכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית                  3. מסמך אקוסטי על פי דרישת איכה"ס.</p>	
<p><b>כתב שיפוי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>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 התכנית וביצועה.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.                  2. חדרי שנאים:                  חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאים לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.                  תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.                  תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>יש לשמר עצים בעלי ערכיות גבוהה בשצ"פ.                  עץ 15 עפ"י החלטת ועדה ייבחן להעתקה.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. הגודל והמיקום הסופי של כלל זיקות הנאה ייקבעו בתכנית העיצוב.                  2. בתחום זיקת הנאה לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים.                  3. זיקת הנאה תשמש להולכי רגל, ותפותח כהמשך ישיר של המדרכה, כך שתיווצר גישה ישירה ללא הפרעות או הפרשי מפלסים לשטחים בקומת הקרקע.                  4. זיקת הנאה צפון-דרום לאורך רחוב הרב עוזיאל מהווה הרחבת המדרכה ברוחב 1.5 מ' התשמש מעבר איכותי לציבור.                  5. בתחום זיקת הנאה ניתן יהיה לתכנן מרתף.</p>	

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית תוך 10 שנים ממתן תוקף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51