

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0988071

ביאליק 3 פתח תקוה פת/מק/1212/90

מרכז

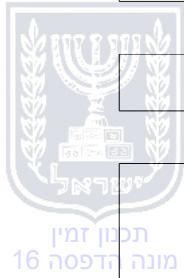
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005147480/310>

דברי הסבר לתכנית

הקמת בניין מגורים חדש ברחוב ביאליק 3.
מבוקשות סה"כ 11 יח"ד במבנה הכולל קומת קרקע+ 4 קומות + 2 קומות חלקיות + מרתף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	410-0988071	
שטח התכנית	0.584 דונם	1.2

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62.א (א) (13ב)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

189925

קואורדינאטה Y

665500

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	ביאליק	3	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6397	מוסדר	חלק		70

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
פת/ 1212 /23 /ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1212 /23 ב ממשיכות לחול.	4548	4677		27/07/1997
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



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				טל נחומי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טל נחומי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	13/06/2021	טל נחומי	13: 57 13/09/2023	קווי בניין ומספר קומות מחייבים	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 100	1	13/06/2021	עאדל בשארה	13: 58 13/09/2023	מחייב לעניין כניסה לחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2021	טל נחומי	10: 07 28/06/2021		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			יוסי קטש בניה ויזמות בע"מ	פתח תקוה	נורדאו מכס	30	03-9132888		yossikatash@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוסי קטש בניה ויזמות בע"מ	פתח תקוה	נורדאו מכס	30	03-9132888		yossikatash@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל נחומי		נחומי אדריכלים בע"מ	רמות השבים	הפרדס	14	09-7451085		tal@nt-arc.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	עאדל בשארה	106670		כוכב יאיר	גרניט	6	09-7937186		
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)				ll@llmoded.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(1) כתובת : ת.ד. 9312 פתח תקוה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תוכנית לתוספת יח"ד ותוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 6 ל 11 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א).8

2. תוספת קומות מ 4 קומות + חדרים על הגג על עמודים ומרתף ל 4 קומות + קומה 5+6 חלקית מעל קומת

קרקע וקומת מרתף ע"פ סעיף 62 א (א).5 .

3. תוספת 117מ"ר (15.1%) שטחים עיקריים ע"פ סעיף 62 א (א).13 ב'

4. קביעת קווי בניין לכל הקומות ע"פ סעיף 62 א (א).4 :

למזרח ומערב (צד) 3.6 מ'

לצפון (חזית) 3.4 מ'. עקב הרחבת דרך

לדרום (אחורית) 5.4 מ'

5. הרחבת דרך קיימת ע"פ סעיף 62 א (א).2 :

6. הריסת מבנה קיים לפי סעיף 62 א (א) 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	70
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	70
מבנה להריסה	מגורים ג'	70

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	584	100
סה"כ	584	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	37.86	6.46
מגורים ג'	548.52	93.54
סה"כ	586.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30.0 מ"ר ושאינם גורמים לרעש, לכלוך ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום מפגע סביבתי. ג. חנייה לדיירי הבית
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא יינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים. במסגרת התכנון יש להשאיר 20% פנוי לגינון ו 20% לפתרונות לחלוח משטח המגרשים. 2. כתנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהוראות הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו ע"פ דרישת הועדה המקומית. 3. הגינון יהא בהתאם לפריסת הגינון והיקפו כמופיע בנספח הבינוי. 4. בחזית המגרש תינתן רצועת גינון ברוחב של כ 3.40 מ'. סוג הצמחיה ואופייה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב. בשלב הליכי הרישוי יתואם התכנון עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.
ב	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד ובתחום המגרש, החניה תהיה בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן הוצאת היתר בניה. 2. הגדר הגובלת עם הרמפה תהיה נמוכה ולא יותר מ 30 ס"מ ב 3.0 מ' האחרונים ע"מ למנוע אפשרות הסתרה של שדה ראיה לרכב העולה ברמפה. 3. רמפת כניסה ויציאה של החניון התת קרקעי כולל מישור הרמפה יהיו בתחומי המגרש ולא יקטעו את רציפות המדרכה. 4. תחילת השיפוע של רמפת החניה יהיה מקו הבניין.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות 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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	שרות										
מגורים ג'	מגורים	70	546	892	(1) 580	546	45	11	20.14	29	(2) 6	1	3.6	3.6	5.4	3.4

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:

- א. שטחי החדרים על הגג עפ"י תוכנית פת/2000 א' נכללו בתוכנית זו. לא תותר תוספת ח. על הגג מעבר למפורט בתוכנית זו.
- ב. חישוב שטחי בניה מותרים לפי פת/23/1212 ב' + פת/2000 א' :
- . 120% * 584 מ"ר = 701 מ"ר
- . 2 * 37 מ"ר לח. על הגג ע"פ פת/2000 א' = 74 מ"ר
- . 15.1% תוספת שטח עיקרי = 117 מ"ר
- סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים) = 892 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 65% שטחי שירות עיליים. שטחי שירות לקומת קרקע/מפולשת יהיו בקונטור קומה א', הנ"ל עבור שטחים משותפים לכלל הדיירים למעט שטחי שירות הנדרשים לדירת גן.
- (2) 4 קומות מעל קומת קרקע + 2 קומות חלקיות.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

הקווים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו תותר הבלטת מרפסות בהתאם לנספח הבנוי.

6.2**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

6.3**תשתיות**

היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתק. כל התשתיות בתחום התוכנית תהינה תת קרקעיות.

6.4**ניהול מי נגר**

- א. תכנון מפורט יכלול את מגוון הפתרונות הנדרשים לחלחול או 1/ו השהיית מי נגר עפ"י תמ"א 1.
- ב. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה חומר חדיר למי נגר, באישור הועדה המקומית לפתרון נגר עילי.
- ג. תנאי בהליכי רישוי: אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון נגר עילי.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.
2. אי התאמה בין השטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.6**חשמל**

חדרי שנאים:
חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין.
ישמר מרחק בטיחות ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.

6.7**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.8**סטיה ניכרת**

כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6.9**שמירה על עצים בוגרים**

1. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר



6.9	שמירה על עצים בוגרים
	העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות. 2. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה : השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות. 3. לעת הוצאת היתר הבניה תשאר הגמישות לשמר עצים המסומנים בתשריט לעקירה
6.10	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח- תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה , גדר וחפץ.
6.11	הריסות ופינויים
	היתר בניה למימוש זכויות מכוח תוכנית זו יכלול גם הריסת מבנים המסומנים להריסה בכל שטח התוכנית ובשטחי הציבור כתנאי למימוש הזכויות. השטחים הציבוריים ימסרו לידי הרשות כשהם נקיים מכל חפץ מבנה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 10 שנים

