

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1065945

אחים רוזוב 3, פתח תקוה

מרכז

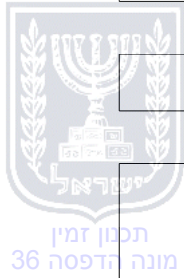
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005210688/310>

דברי הסבר לתכנית

הגדלת זכויות בניה למגורים ברח' אחים רוזוב 3, פתח תקוה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



אחים רוזוב 3, פתח תקוה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

410-1065945

מספר התכנית

0.381 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (13ב)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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

189029

קואורדינאטה Y

666595

1.5.2 תיאור מקום

רח' אחים רוזוב 3, 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	האחים רוזוב	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6375	מוסדר	חלק		330-331

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 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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/ 1257</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1257 ממשיכות לחול.	3202			23/05/1985
<u>פת/ 2000</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה 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				שמעון יעקובוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמעון יעקובוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	26/11/2023	אגף תכנון עיר	09: 24 29/11/2023	טבלת ההקצאה נערכה ע"י אגף תכנון עיר	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	22/08/2023	שמעון יעקובוביץ'	02: 35 23/08/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/10/2023	שמעון יעקובוביץ'	05: 58 14/03/2024		לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	22/09/2023	מרינה פלדמן	18: 14 08/09/2023	נספח תנועה גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 100	2	22/09/2023	מרינה פלדמן	18: 14 08/09/2023	נספח תנועה גליון 2	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית פ"ת		עיריית פ"ת	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052284	03-9052616	doritm@ptikva.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית פ"ת		עיריית פ"ת	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052284	03-9052616	doritm@ptikva.org.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	שמעון יעקובוביץ'	118007	יעקובוביץ' אדריכלים בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	16	03-9063854	03-9063856	shimi.arch@gmail.com
תכנון תנועה	מתכנן	מרינה פלדמן	15352056	פלדמן תכנון תנועה כבישים ונגישות בע"מ	הרצליה	הרב קוק	49	03-6789043	03-6789044	eng.feldman@gmail.com
תכנון	מתכנן	אגף תכנון עיר		אגף תכנון עיר פ"ת	פתח תקוה	העליה השניה	1	09-7410505	09-7410505	uri_z@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אורי חן ציון	541	אורי חן ציון - מודד מוסמך	הוד השרון	דרך רמתים	38	09-7410505	09-7410505	uri_z@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

הגדלת זכויות בניה למגורים והתאמת הבינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- אחוד וחלוקה - סעיף 62א (א) (1)
- שינוי קווי בנין - סעיף 62א (א) (4)
- תוספת קומות - סעיף 62א (א) (4א)
- הגדלת תכסית - סעיף 62א (9)
- תוספת יח"ד - סעיף 62א (א) (8)
- תוספת זכויות בניה משטח המגרש - סעיף 62א (א) (13ב)



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		101
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים ג'
		תאי שטח כפופים
		101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	381	100
סה"כ	381	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	380.88	100
סה"כ	380.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
1. קומות מגורים: מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים. 2. קומת קרקע: שטחי שירות נלווים למגורים (לובי חדרי שירות, חדר אשפה)	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1. גובה 0.00 של הבניין ייקבע מתוך שיקול לחיבור מקסימלי בין מפלסי הפיתוח למפלס הרחוב, למעט הפרשים הנדרשים לצרכי ניקוז וטופוגרפיה. 2. 15% משטח המגרש יוקצה לטובת שטחי גינון משותפים וחלחול. מרתפים: 1. תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש. 2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות. 3. תותר חניה באמצעות מתקן רובוטי. 4. במידה ומרתף החניה יהיה מתחת לשטחים המוקצים לטובת 15% גינון עומק האדמה הגננית מעל לא יפחת מ-1.50 מטר נטו . 5. תותר בניית מתקנים טכניים בקומות המרתף עד גבולות המגרש .	



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
											גודל מגרש מוחלט			עיקרי	שרות	שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	31.5	39	15	55	(2) 1528	381	(1) 460	687	381	101	מגורים ג'
3 (4)	5	3	3	1	8 (3)											

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) ממ"קים, ממ"דים, מחסנים דירתיים, ושטחים משותפים ובהתאם לתקנה 13 בתקנות התו"ב תשנ"ב 1992, בהחלטה מיום 26/03/2017 ובהחלטה מיום 22/02/93.
- (2) בנוסף לשטחי בניה אלה ניתן להוסיף בהליכי רישוי, עפ"י התקנות מרפסת 12 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) הבניין יכול ל 8 קומות מעל קומת הקרקע וקומת יציאה לגג (טכני).
- (4) קומת מגורים אחרונה תבנה בנסיגה, כמתואר בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכלית העיר לנספח הפיתוח הכולל : פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים וגינות.
3. תיחום הגדרות בקומת קרקע לכיוון הרחוב יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות.

6.2**חניה**

1. החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
2. מקומות החניה הנגשים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.
3. חניות עוקבות /או חוסמות יוצמדו לאותה יחיד.
4. רמפת כניסה ויציאה של החניונים התת קרקעיים כולל מישור סיום הרמפה יהיו בתחומי המגרש ולא יקטעו את רציפות המדרגה.
5. תחילת שיפוע רמפת החנייה יהיה מקו בניין מגבול הדרך/ זיקת הנאה.
6. תינתן אפשרות לחניון רובוטי תת קרקעי.
7. בהתאמה להנחיות מרחביות לא תותרנה חניות בחזית הבניין.

6.3**פיתוח ונוף**

1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול : פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית
2. בחזית המגרש תינתן רצועת גינות ברוחב שלא יפחת מ 1.50 מ'. סוג הצמחיה ואפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב. לעת הוצאת היתר בניה יתואם התכנון עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.
3. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של עץ בוגר עבור כל 75 מ"ר של שטח מגרש פנוי מתכסית. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות לתעדף יינתן דגש על עצים בוגרים רחבי צל תכונות עצים נותני צל סוככניים, חסכניים במים ומאוקלמים.

6.4**ניהול מי נגר**

1. במגרש הכלול בתכנית ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול וכדו' אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
2. שטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים ושטחים שאינם מעל מרתפים), לרבות מיסעות וחניה, יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של העירייה
3. נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון מי נגר עילי.
4. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי להגדיל את חדירות הקרקע.

ניהול מי נגר	6.4
5. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול. 6. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקיה בלבד.	
איכות הסביבה	6.5
1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס- למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים. 2. בניה ירוקה: 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 וכד', על-פי ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. 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. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.	
חלוקה ו/ או רישום	6.6
1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין, הוראות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על הזיז / בעלים. 2. אי- התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תיחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
חשמל	6.7
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. כל מופע עילי של חדר השנאים יתוכנן כחלק אינטגרלי במבנה המוצע. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.	
ביוב	6.8
1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י דרישת מה"ע ואגף התברואה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 3. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.	
סטיה ניכרת	6.9
כל תוספת קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19/2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002).	

6.10	רישום שטחים ציבוריים
	1. השטחים הציבוריים ירשמו על שם העיריה בדרך של אחד וחלוקה. 2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.



6.11	הריסות ופינויים
	א. הבניה המסומנת בתשריט להריסה יחרסו כתנאי למימוש התכנית. ב. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר : 1. ההריסה תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. 2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. 3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------



7.2	מימוש התכנית
	10 שנים מיום אישור התכנית. הוראה זו מנחה בלבד

