

52

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1017623

בעש"ט 61 פתח תקוה פת/מק/125/1261



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
אישורים	תכנית מפורטת

מיוזם הנדסה אור תכנון עיר
 עיריית פתח תקוה
 16-06-2024
 תאריך תכנון



ועדה מקומית פתח-תקוה
 אישור תכנית מס' פת/מק/410-1017623
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 108
 אדי קואז
 סגן ראש העיר

נבדק למונח פוקר
 20.6.2024
 תאריך
 תעודת



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005182412/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנון מבנה מגורים חדש תוספת יח"ד סה"כ מבוקשות 13 יח"ד, תוספת קומות ושינוי בקווי הבניין ברחוב בעש"ט 61 בפתח תקוה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 בעש"ט 61 פתח תקוה פת/מק/125/1261

מספר התכנית 410-1017623

1.2 שטח התכנית 0.754 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (8), א62 (א) (13) (ב)

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	190400
	קואורדינאטה Y	664925

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה פתח תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	בעל שם טוב	61	

שכונה מתנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6389	מוסדר	חלק	110	

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

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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך ניסוח	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				טל נחומי					הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			טל נחומי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מנחה למעט קווי בניין, יחיד, קומות ונסיגה של הקומה החלקית שיהיו מחייבים	13:22 13/12/2023		טל נחומי	10/09/2021	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	למעט מסי מקומות החנייה שיהיו מחייבים	13:21 13/12/2023		עאדל בשארה	10/09/2021	1	1:100	מחייב חלקית	חניה
לא	סקר עצים	13:40 21/10/2021		יעקב שפיר	17/09/2021	2	1:250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13:41 21/10/2021		יעקב שפיר	17/09/2021	1	1:250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		08:54 14/08/2023		טל נחומי	10/09/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

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

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	30	03-9132888		yosikatash@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	112523	נחומי אדריכלים בע"מ	רמות השבים	הפרדס	14	09-7451085		tal@nt-arc.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670		כוכב יאיר	גרניט	6	09-7937186		
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		052-2959820		ll@lilmoded.com
אגרונום	יעקב שפיר		1089		רעננה	הכוכב	32	077-7007497	09-7710911	

(1) כתיבת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 ולתוספת שטחי בניה וקומות ושינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יחידות הדיור מ 10 ל 13 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א).
2. תוספת קומות מ 4 קומות ע"ע +מרתף +חדרים על הגג ל 6 קומות ע"ע +מרתף+ קומה חלקית, ע"פ סעיף 62 א (א).
3. קביעת קווי בניין לכל הקומות ע"פ סעיף 62 א (א):
 - לדרום (צד) 3.6 מ'
 - לצפון (צד) 3.6 מ'
 - למזרח (קדמי) 4.0 מ' עקב הרחבת דרך
 - למערב (אחורי) 5.4 מ'
4. הרחבת דרך קיימת ע"פ סעיף 62 א (א).
5. תוספת 14.2% שטח עקרי ע"פ סעיף 62 א (א).
6. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים ע"פ סעיף 62 א (א).

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	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	754	100
סה"כ	754	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	112.14	14.85
מגורים ג'	643.23	85.15
סה"כ	755.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים ג'
	4.1.1	שימושים
		מגורים עפ"י פת/2000
	4.1.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא ייתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר 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 מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים. במסגרת התכנון יש להשאיר 30% פנוי לגינון ו 20% לפתרונות חלחול משטח המגרשים. 2. כתנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהוראות מהנדס העיר או 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 מהנדס העיר או הועדה המקומית.</p> <p>3. ההמרחק בין המרפסת לגבול המגרש לא יפחת ב 2.7 מ'</p> <p>4. הגינון יהא בהתאם לפריסת הגינון והיקפו כמופיע בניספח הבינוי. סוג הצמחיה ואפיה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבניה עם אדריכלית העיר ואגף גנים ונוף.</p>		
<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש, תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. מקומות החניה הנגישים 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.</p> <p>3. רמפת הכניסה והיציאה של החניון התת קרקעי כולל מישור סיום הרמפה יהיה בתחומי המגרש ולא יקטע את רציפות המדרכה.</p>		
	4.2	דרך מוצעת
	4.2.1	שימושים
<p>מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.</p>		
	4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מס' קו בנין (מסר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחידים לדיונים	מספר יחידים	תכנית שטח (שטח % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
4	5.4	3.6	צדדי- ימני	1	3.6	29	20.26	13	45	(2) 640	(1) 782	1203	641.5	1	מגורים	
																מס' קו בנין (מסר)
קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מוחלט							

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/2000 א' + פת/2000 א':
 $110\% * 754 \text{ מ"ר} + 150 = 979 \text{ מ"ר}$
 $2 * 37 \text{ מ"ר} \text{ לח. על הגג ע"פ פת/2000 א'} = 74 \text{ מ"ר}$
 $14.2\% \text{ תוספת שטח עיקרי} = 150 \text{ מ"ר}$
 סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים) = 1203 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 65% שטחי שירות עייליים. שטחי שירות לקומת קרקעמפלשת יהיו בקונטור קומה א', הנייל עבור שטחים משותפים לכלל היירים למעט שטחי שירות הדרשים לגירת גן.
 (2) 100% משטח המגרש.
 (3) 6 קומות ע"ע + קומה 7 חלקית.

	6. הוראות נוספות
<p data-bbox="1157 235 1236 280" style="text-align: right;">6.1 בינוי</p> <p data-bbox="175 291 1236 459"> 1. המרחקים לבינוי בקומה החלקית מקונטור המבנה יהיו כמצויין בנספח הבינוי ותינתן גמישות של 10%. הבלטת מרפסות בהתאם לניספח הבינוי. 2. תנאי להיתר בניה ישור אדריכל העיר לעיצוב הבינוי. 3. תיחום הגדרות בקומת הקרקע לכיוון הרחוב יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות. </p>	6.1
<p data-bbox="997 492 1236 537" style="text-align: right;">6.2 איכות הסביבה</p> <p data-bbox="598 548 1236 582">תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>	6.2
<p data-bbox="1037 604 1236 649" style="text-align: right;">6.3 ניהול מי נגר</p> <p data-bbox="175 660 1236 1008"> 1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. כל השטחים 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. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי להגדיל את חדירות הקרקע. 4. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול. 5. יש לתת פתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים. 6. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקיה בלבד. </p>	6.3
<p data-bbox="925 1041 1236 1086" style="text-align: right;">6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p data-bbox="175 1097 1236 1299"> 1. לאחר אישור תכנית זו, יוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק - על הזום. 2. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתוכנית זו, לא תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. </p>	6.4
<p data-bbox="1125 1332 1236 1377" style="text-align: right;">6.5 חשמל</p> <p data-bbox="175 1388 1236 1736"> תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבינוי. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו-2006. תנאי להיתר בניה לחדר, יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה. לא תותר הפניית המבנה העילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית הכל בתאום ובאישור חברת חשמל. </p>	6.5
<p data-bbox="821 1769 1236 1814" style="text-align: right;">6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p data-bbox="175 1825 1236 1937"> 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. </p>	6.6
<p data-bbox="1029 1971 1236 2016" style="text-align: right;">6.7 סטייה ניכרת</p> <p data-bbox="175 2027 1236 2105"> כל שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2) 19 לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. </p>	6.7

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. העצים המסומנים לשימור, ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. 2. עם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים והשורשים. 3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט והגזע יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות. 4. על היזם למנות על חשבונו אגרונום, שיבצע מעקב ובקרה על שימור העצים בעת הביצוע. 5. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית, יש להגן עליהם בעת הביצוע, לפי מפרט שימור, שיוכן על ידי אגרונום ושיאושר על ידי פקיד היערות. 6. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: השמירה תתבצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות. 7. עצים המסומנים לכריתה: יחולו הוראות שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות. רשיון הכריתה יותנה במימוש ערך חליפי לעצים. 8. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות תבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.50 מ' ובנפח אפקטיבי של 12 מ"ק בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים.</p>	
6.9	רישום שטחים ציבוריים
<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 פתח- תקוה, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
6.10	הריסות ופינויים
<p>היתר בניה למימוש זכויות מח תביע זו יכלול גם הריסת מבנים קיימים המסומנים להריסה בכל שטח התוכנית ובשטחי הציבור תנאי למימוש זכויות מכוחה. השטחים הציבוריים תמסרו לידי הרשות כשהם נקיים מכל מבנה וחפץ במקרקעין.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
תוך 7 שנים	