

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1013374

האר"י הקדוש 15 פתח תקוה פת/מק/1261/123



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005176686/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית להקמת שני מבני מגורים ברחוב הארי הקדוש 15. כל אחד מהמבנים כולל שתי יחיד בקומת הקרקע +5 קומות וקומה שישית חלקית, סה"כ 34 יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	שטח התכנית	1.2
שם התכנית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האר"י הקדוש 15 פתח תקוה פת/מק/1261/123

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

410-1013374

מספר התכנית

1.750 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

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (19), 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

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	190275
קואורדינאטה Y	665375

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	האר"י הקדוש	15	

שכונה מחנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6402	מוסדר	חלק	32	

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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/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
פת/2000/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/2000/א ממשיכות לחול.	4745	2953		28/04/1999
פת/במ/2000/14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/במ/2000/14 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			טל נחומי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל נחומי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	09: 43 25/04/2023	גדעון הרטמן	09/09/2021	6		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מנחה למעט קווי בנין וכניסה לחניה שיהיו מחייבים	13: 34 19/05/2024	טל נחומי	25/08/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		09: 04 27/05/2024	יעקב מרגלית	25/08/2021		1: 100	רקע	חניה
לא		08: 56 28/02/2024	גדעון הרטמן	28/02/2024		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 09 15/11/2021	טל נחומי	25/08/2021	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

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			א.פ. נחום חברה לבניין והשקעות בע"מ	פתח תקוה	פינסקר	12	03-5506264		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.פ. נחום חברה לבניין והשקעות בע"מ	פתח תקוה	פינסקר	12	03-5506264		

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	טל נחומי	112523	נחומי אדריכלים בע"מ	רמות השבבים	הפרדס	14	09-7451085		tal@nt-arc.co.il
אגרונום	אגרונום	גדעון הרטמן			רמת גן	(1)				
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(2)				ll@llmoded.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802		תל אביב- יפו	(3)		03-5340061		dmarga@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 7553 רמת גן.

(2) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.

(1) כתובת : ת.ד. 7553 רמת גן.

(3) כתובת : תל אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 לבניית שני מבני מגורים, 34 יח"ד, ותוספת קומות ושטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 22 ל 34 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א).8

2. תוספת קומות מ מרתף +4 קומות ע"ע + חדרים על הגג למרתף + 5 קומות + קומה 6 חלקית מעל קומת קרקע ע"פ סעיף 62 א (א).5 .

3. תוספת 350 מ"ר (14.1%) שטחים עיקריים ע"פ סעיף 62 א (א).13 ב

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

לצפון (צד) 3.6 מ'.

למערב (חזית) 3.0 מ' עקב הרחבת דרך

לדרום (צד) 3.6 מ'

למזרח (אחורית) 5.4 מ'

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

6. קביעת הוראות להריסת בניינים וזיקת הנאה למעבר להולכי רגל לפי סעיף 62 א(א).19

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	32
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	32
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	32
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ג'	32
מבנה להריסה	מגורים ג'	32

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,750	100
סה"כ	1,750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	103.54	5.94
מגורים ג'	1,640.54	94.06
סה"כ	1,744.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ע"פ פת/2000 זיקת הנאה: מעבר להולכי רגל
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הגינון יהיה בהתאם לפריסת הגינון והיקפו המופיעים בניספח הבינוי. בחזית יתוכנן פיתוח מגוון ללא חניה בדגש על נטיעת עצים. חובת גינון אפקטיבית ברוחב שלא יקטן מ 2.0 מ' לאורך חזית החלקה. 2. לא יינתן 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 20% פנוי לגינון ו 20% לפתרונות חלחול משטח המגרשים. 3. 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>
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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						גודל מגרש מוחלט	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
צידוי- שמאלי 3.6	צידוי- ימני 3.6	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (3) 6	29	20.6	34	45	385	6342	עיקרי	עיקרי	שרות	שרות	1647	32	מגורים	מגורים ג'
										(2) 1383		(1) 2125	2834				



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי			
3	5.4		32	מגורים	מגורים ג'

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. חישוב זכויות בניה ע"פ תב"ע בתוקף פת/2000 על תיקוניה ו- פת/במ/14/2000:

$$. 110\% * 1750 \text{ מ"ר} = 1,925 \text{ מ"ר}$$

$$. 75 \text{ מ"ר כפול } 4 = 300$$

$$. 7 * 37 \text{ מ"ר לח. על הגג ע"פ פת/2000 א' } = 259 \text{ מ"ר}$$

$$. 14.1\% \text{ תוספת שטח עיקרי } = 350 \text{ מ"ר}$$

$$. \text{סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים)} = 2,834 \text{ מ"ר}$$

ב. בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג, לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

ג. שטחי השירות יחושבו למרחבים מוגנים, מרפסות שירות, מתקנים ומערכות טכניים, מדרגות ופרוזדורים, מרתפים וחניות תת קרקעיות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות בהיקף 65% מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים + שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת, מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית (בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017) שטחי שרות עבור הקומה המפולשת/קומת קרקע יהיו בקונטור קומה א' והיו עבור השטחים המשותפים לכלל הדיירים (למעט שטחי השרות עבור דירות הגן).

(2) עד 80% משטח המגרש.

(3) 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף + קומה 6 חלקית.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	<p>הקווים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו. לא תותר הבלטת מרפסות לחזית קדמית מעבר לקו ההפקעה, הבלטת מרפסות תהיה בהתאם לנספח הבנוי .</p> <p>המרחק בין המבנים לא יקטן מ-7.2 מ'</p>
6.2	אדריכלות
	<p>א. עומק מילוי אדמה גננית לא יפחת מ 1.5 מ' לא תותר התקנת מיכלי גינון</p> <p>ב. גובה 0.00 של הבניינים יקבע מתוך שוקול לחיבור מקסימלי בין מפלסי הפיתוח למפלס הרחוב.</p> <p>ג. לא תותרנה טרסות גינון, גדרות וחומות לכיוון החזית הראשית, במפלס הפיתוח אלא מתוך שיקולי טופוגרפיה ובגובה מינימלי ככל הניתן.</p> <p>ד. לא יותר פתחי אוורור / מערכות טכניות לחזית הראשית בקומת הקרקע, אלא במידה ואין אפשרות טכנית אחרת ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>ה. לא תותרנה גדרות וחומות מעל לגובה 1.8 מ' הנמדד מהנקודה הנמוכה ביותר לאורך הגדר. תכנון וחומרי גמר יאושרו במסגרת ניספח הפיתוח.</p> <p>ו. תאורה ופיתוח זיקת הנאה תבוצע לצורך יצירת מעבר בטוח ונגיש. יש לתכנן שדרת עצים ורצועת גינון ברוחב של כ 20% מזיקת ההנאה, בצמוד לדופן הגינה הפרטית, על מנת לשמור על פרטיות הדיירים.</p> <p>ז. תנאי בהלכי רישוי יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כל שטח התוכנית.</p> <p>ח. בין המבנים תישאר רצועת גינון משותף בשטח מינימלי של 50 מ"ר. בין חלונות דירת הגן לבין רצועת הגינון יישמר מרחק של 1 מ'.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניות עוקבות ו/ או חוסמות יוצמדו לאותה יחיד.</p> <p>חניות נכים : מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלויות.</p> <p>החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p> <p>רמפת כניסה ויציאה של החניונים התת קרקעיים כולל מישור סיום הרמפה יהיו בתחומי המגרש ולא יקטעו את רציפות המדרכה.</p> <p>תחילת שיפוע רמפת החנייה תהיה מקו בניין .</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>תנאי בהלכי רישוי יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
6.5	תשתיות
	<p>היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. כל התשתיות בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.</p>

<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. 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. ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של העירייה. ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.</p>	<p>6.6</p>
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על הזים.</p> <p>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.</p>	<p>6.7</p>
<p>חשמל</p> <p>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 מיננת, התשס"ו 2006. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית הכל בתאום ובאישור חברת חשמל.</p>	<p>6.8</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורים גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	<p>6.9</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>כל תוספת קומות, שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	<p>6.10</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר 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</p>	<p>6.11</p>
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.</p> <p>2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.12</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן כזיקת הנאה לציבור יותרו שימושים של שבילים להולכי רגל, צימחיה וגינות. רוחב זיקת הנאה לא תפחת מ-2.50 מ'</p>	<p>6.13</p>

6.14

כתב שיפוי

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח- תקוה ו/או עיריית פתח- תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.15

הריסות ופינויים

היתר הבנייה למימוש זכויות מכוח תכנית זו יכלול גם הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה בכל שטח התוכנית. השטחים הציבוריים ימסרו לידי הרשות כשהם נקיים מכל מבנה וחפץ במקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים

