

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' פת/מק/2002/23

מרכז

מחוז

פתח תקוה

מרחב תכנון מקומי

תכנית שינוי מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

עקב שינוי חישוב שטחים, וזאת עפ"י דרישות רשות מוסמכת (הג"א), נותרו שטחים עיקריים שלא נוצלו (896 מ"ר).

מבוקש להוסיף 8 יח"ד (מ-224 יח"ד ל-232 יח"ד) ב-2 הבניינים הדרומיים. 2 הבניינים יהיו הגובה של 8 קומות. כל הבניינים הקיימים והמתוכננים בסביבה הקרובה, גבוהים יותר (מצ"ב תרשים).

מחוז מרכז

תכנית מס' פת/מק/2002/23

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	
1.2 שטח התכנית	16,231 ד'
1.3 מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה 4
	תאריך עדכון 01.04.08
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה
	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף:
	ועדה מקומית 62 א(א) סעיף קטן 8 : 5
	אופי התכנית
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5 מקום התכנית	
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
	פתח תקוה
	קואורדינטה מערב מזרח – Y
	קואורדינטה דרום צפון – X
	666675
	188325
1.5.2 תאור מקום	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	פתח תקוה
	התייחסות לתחום הרשות
	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב
	שכונה
	רחוב
	נוה גן
	טבצ'ניק מס' בתים 13, 15
	אסירי ציון מס' בתים 6, 8, 10, 12
	כצנלסון מס' בתים 1, 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6362	מוסדר	חלק מהגוש		24, 25, 26, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל.ר.	ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/מק/2002/22	שינוי		5709	28.8.07
פת/מק/2002/א'	שינוי		4371	16.1.96
פת/במ/2002	כפיפות		3995	15.4.92
פת/2000/א'	כפיפות		4745	28.4.99
פת/מק/2002/20	שינוי		5578	12.09.06

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב					7.10.07	דורון גולדוסר		
תשריט התכנית	מחייב	1: 500		1		7.10.07	דורון גולדוסר		
נספח בינוי	מנחה	1: 500		1		7.10.07	דורון גולדוסר		
נספח תנועה	מנחה	1: 500		1		7.10.07	מוטי גוטמן		

נספח הבינוי מחייב לעניין קוי בניין, מסי קומות ומסי יח"ד.

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		חברת דור-אל ש.			ח.פ. 510610165	מגדל ב.ס.ר 1 בן גוריון 2 רמת-גן	03-5757233		03-5757235	

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		חברת דור-אל ש.			ח.פ. 510610165	מגדל ב.ס.ר 1 בן גוריון 2 רמת-גן	03-5757233		03-5757235	

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5757235		03-5757233	מגדל ב.ס.ר. 1 בן גוריון 2 רמת-גן	ח.פ. 510610165			חברת דור-אל ש.		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-9327124		03-9327029	בן צבי 10 פי"ת		37516	5540491-7	דורון גולדוסר	אדריכל	אדריכל
	03-5615955		03-5626621	גרשין 16 חל-אביב		15263	050388677	מוטי גוטמן	מהנדס תנועה	מהנדס
	03-9673507		03-9654095	רוטשילד 102, ראשלי"צ		552		אביגדור מזור	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

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**

- 2.1.1 תוספת 8 יח"ד מ-224 יח"ד ל-232 יח"ד ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
2.1.2 תוספת קומה עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת מספר יח"ד.
2.2.2 תוספת קומה ב-2 בניינים (דרומיים).
2.2.3 הגדלת קו בניין דרומי במגרש 2006 מ-6 מ' ל-7 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	16,231			
מגורים – מספר יח"ד	232	8	224	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	23,861		23,861	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
ל.ר.	ל.ר.	101 : 102	מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד מגורים ג'**

- 4.1.1 שימושים
א. בנייני מגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	מספר ציפיות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה בולטים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי						שרות	עיקרי		
עפ"י המסומן בתשריט				מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	14.29	232	235	38,136	14,275	23,861	16,231	מגורים ג'
				ח. על הגג + 7-8								

הערות: כל תוספת יח"ד, קומות וקוי בנין תהווה סטיה ניכרת.

6. הוראות נוספות

- 6.1 בינוי**
- 6.1.1 הקוים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא משמעותיים למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים, קו הבנין, תכנית, זכויות הבניה והוראות תכנית זו, לא יותרו הקטנות במרווחים בין הבניינים כפי שמופיע בתשריט.
- 6.2 תכנית פיתוח**
- 6.2.1 לא ינתן 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.
- 6.2.2 הגדר תוקם עפ"י המסומן בתשריט (קו הגדר) יתרת השטח עד הגדר יותר למעבר לציבור
- 6.3 חניית מכוניות**
- 6.3.1 מקומות החניה ייקבעו בהתאם לטבלת מאזן החניה הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.
- 6.4 חדר טרנספורמציה**
- 6.4.1 חדר טרנספורמציה יהיה תת-קרקעי בתיאום עם חברת חשמל.
- 6.4.2 חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.
- 6.4.3 תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו – 2006.
- 6.4.4 תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אשור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.
- 6.5 היטל השבחה**
- 6.5.1 הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
- 6.6 איכות הסביבה**
- 6.6.1 השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים
- 6.7 תברואה**
- 6.7.1 תכנון המבנים בשטח התוכנית יבוצע על פי העקרון שאין להוציא אשפה לרחוב. תכנון חדרי האשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה עפ"י דרישת מה"ע ואגף התברואה
- 6.8 שטחים ציבוריים**
- 6.8.1 השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
- 6.9 שיפוי**
- 6.9.1 היום או מבקש ההיתר ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיום.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

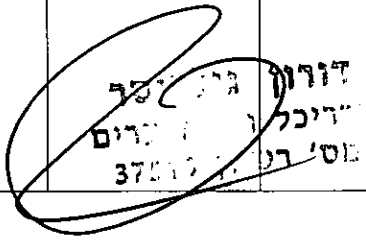
מספר שלב	תאור שלב	התנאי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

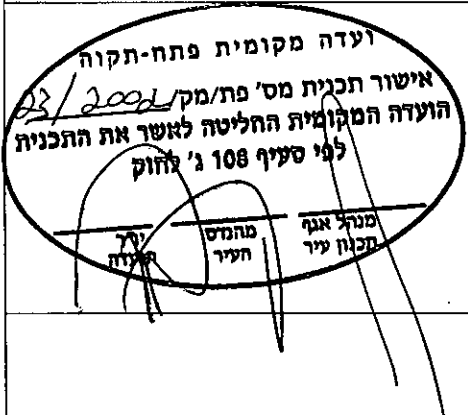
8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		חיו"י 510610165		חברת דור-אל ש.	מגיש התכנית
		חיו"י 510610165		חברת דור-אל ש.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		חיו"י 510610165		חברת דור-אל ש.	בעלי עניין בקרע
		דורון גולדוסר ר"מ 37512	5540491-7	דורון גולדוסר	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
		
		ועדה מחוזית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטורים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/מק/2002/21	תוכנית מופקדת	רשמו את מספר ילקוט הפרסומים.	2007 תשס"ח

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ולקחש"פ	ל.ר.
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחו"ף	ל.ר.
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		ל.ר.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ח'אלה/מאמר (שם), מספר זהות 050388677
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מאמר/מאמר בידי תעודה מטעם רסל האתלטיקה
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 15263
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מאמר/מאמר בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

נוסע
מהנדס אזרחי
רשון 16 תל אביב
הפנימית הבטחה
פקס: 03-5615955

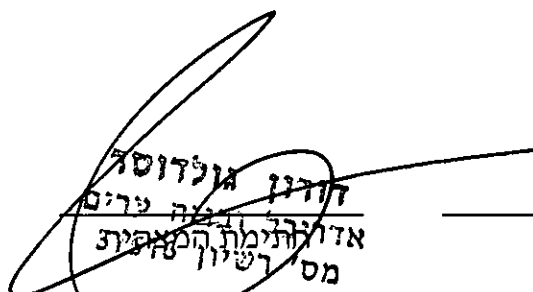
17/3/08
תאריך

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דן ארנסון (שם), מספר זהות 5540491-7, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' דן ארנסון 2002 ששמה 23 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אקאדמיה מספר רשיון 37516.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. אלמוני אלוט - מנהל קשר תרגום
 ב. אביבאל מלוי - מנהל
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


דן ארנסון
מס' רשיון 37516
אדוואטית המס
תאריך 17/3/08

17/03/2008

עמוד 15 מתוך 18

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4/6/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

05, 5605596
 05, 5605596
 05, 5605596
 חתימה

552
 מספר רשיון

א/ק/4/1
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.