

עיריית פתח-תקוה
מינהל הנדסה
אגף תכנון עיר

17 08 2008

דואר נכנס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' פת/מק/111/1241

שינוי לתכנית מתאר פת/2000 על תיקוניה פת/1241/א

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח – תקוה

תכנית שינוי מתאר ברמה מפורטת

סוג תכנית

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקו בניין לחזית ולצד למזנון.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

מחוז המרכז

תכנית מס' פת/מק/1241/111

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית	תכנית פת/מק/1241/111
1.2 שטח התכנית	2.424 דונם
1.3 מהדורות	שלב ג מתן תוקף
	מספר מהדורה 1 תאריך עדכון 01/07/08
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית שינוי מתאר מקומית. תכנית שינוי מתאר מפורטת
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מקומית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מתח- תקוה
 קורדינטה מערב-מזרח – 275Y-667
 קורדינטה דרום-צפון – 225-X187
- 1.5.2 תאור מקום קרית אריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פתח – תקוה
 בתכנית התייחסות לתחום כל תחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחובות ומספרי בתיים פתח – תקוה קרית אריה. אימבר 10
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6365	מוסדר		37	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט קו כחול.
 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6365	ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית פתח-תקוה

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/2000 על תיקוניה	שינוי לתכנית מתאר מקומית	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/2000 ממשיכות לחול.	4004	14.05.92
פת/1241/א פת/2000/ד פת/2000/10	שינוי כפיפות כפיפות	שינוי קו בניין בחזית לרחוב ולצד מערב.	4178 4490 4312	23.12.93 11.2.97 11.6.95

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר מאשר	תאריך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון תשריט.	• מחייב • מחייב	ל. ג. 1,250	15	1	05/12/06	גב' יהודית	עיריית פ"ת			

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התכנית

מגיש התכנית	אדריכל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	טלפון	פקס	דוא"ל
		מזיאל מויסאל		9906	פתח-תקווה	סלאנט א/א פ"ת	03-9317990	0545905922	03-9340725	

29/05/2007

עמוד 5 מתוך 15

1.8.1.1 יזם במעל

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
שם רשות מקומית ל.ר.	מספר רשיון ..ל.ר.	מספר זהות 53540886	שם פרטי ומשפחה ניסים וחדקאל	מקצוע / תואר ל.ר.	
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
שם רשות מקומית ל.ר.	מספר רשיון ..ל.ר.	מספר זהות 53540886	שם פרטי ומשפחה ניסים וחדקאל	מקצוע / תואר ל.ר.	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית ל.ר.	מספר רשיון ..ל.ר.	מספר זהות 51216023-5	שם פרטי ומשפחה א.ב.ע.ח. נכסים והשקעות בע"מ	מקצוע / תואר	
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
שם רשות מקומית ל.ר.	מספר רשיון ..ל.ר.	מספר זהות 51216023-5	שם פרטי ומשפחה א.ב.ע.ח. נכסים והשקעות בע"מ	מקצוע / תואר	

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

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית ל.ר.	מספר רשיון 9906	מספר זהות 623	שם פרטי ומשפחה מוזס מייסאל חגי כספי	מקצוע / תואר אדריכל מודד	
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
שם רשות מקומית ל.ר.	מספר רשיון 9906	מספר זהות 623	שם פרטי ומשפחה מוזס מייסאל חגי כספי	מקצוע / תואר אדריכל מודד	

29/05/2007

מס' 6 מתוך 15

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.
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בתכנית פת/2000 על שינויה, ואם לא הוגדר שם אזי 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**

שינוי קו בניין לחזית ולצד של המזנון בלבד לתקופה מוגבלת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין לחזית מ- 5.0 מ' ל- 0 כמסומן בתשריט ע"פי סעיף 4.א62.
- שינוי קו בנין צדדי מ- 4.0 ל- 0 כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 4.א62.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.424	שטח התכנית – דונם
		3418	תעשיה (שטח בניה עיקרי)-מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית לחכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית לחכפפה.	2279	אזור תעשיה.
ל.ר.	ל.ר.	145	דרך
		2424	סה"כ

יעודי קרקע ושימושים

תעשייה

ליטון
ניספר
ייעוץ

שימושים

ליטון
ניספר
ייעוץ

ע"פ פת/2000 על תיקוניה.

ליטון
אדום

הוראות

ליטון
ניספר
ייעוץ

עפ"י פת/2000
על תיקוניה.

ליטון
אדום

טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מרתח לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחוזי	צד מזרח	צד מערב-קדמי	קדמי	2/2 מרתף	4	15.00	55	200 עיקרי 190+ שרות	8888	3418	1140	912	3418	2279	37	תעשייה
6.00	4.00	תשריט עפ"י														

30/01/2002

עמוד 10 מתוך 15

6 הוראות כלליות**6.1 אופן הבינוי**

הקוים המותחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את הקלות למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

בעת הריסת המבנה קווי הבניין יהיו ע"פי פת/2000 על תיקוניה ותכנית פת/1241 א. קו הגדר-לפי המסומן בתשריט 0.5 מ' בחזית רחוב אימבר, למרות האמור, קו גדר בפינה הצפון מערבית יבוצע עם הריסת המבנה.

הערה: ההריסה תבוצע תוך 10 שנים או כאשר ירצו בעלי החלקה להרוס המבנים הקיימים ולממש בניה חדשה, לפי המוקדם מביניהם או לפי דרישת העירייה לצורך הרחבת דרך, לפי המוקדם מביניהם.

6.2 חניית מכוניות

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

הועדה רשאית לקבוע מספר מקומות חניה העולה על התקן.

6.3 תכנית פתוח

לא ינתן 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 הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

6.4 סידורי 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.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.6 אי התאמה בשטחים מדוודים

אי התאמה בשטחים המדוודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה. כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה – 1965,

6.7 סעיף שיפוי

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

6.8 הוצאת עריכת התכנית וביצועה

א. הועדה המקומית תגבה את כל ההוצאות בגין עריכת התכנית וביצועה כולל תשלום עבור התכנון לרבות מדידות, שמאות, יועצים, ופרסומים.

ב. לא יוצא היתר עד להסדרת התשלומים כאמור בסעיף 25 (א) לעיל.

6.9 רישום השטחים הציבוריים

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- תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
השטחים יועברו לבלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

יתר מעבר לציבור בשטח של 24 מ"ר עד לקו גדר.

7. שלבי ביצוע

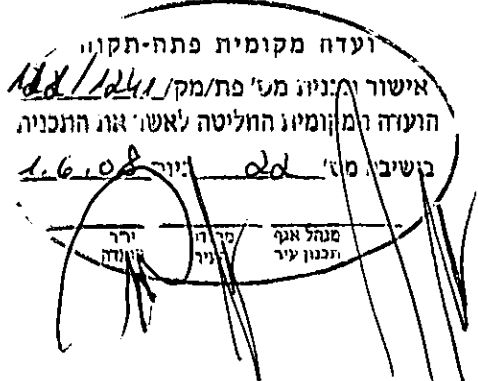
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 2_ שנים

אישורים וחתימות**8. אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
משה שמרלר –מנהל אגף תכנון עיר. מדלן אונגיל –מהנדסת העיר. יצחק אוחיון –ראש העיר.		וועדה מקומית
רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
מיזח שמרלר - מנהל אגף תכנון עיר. מדלן אונגיל - מהנדסת העיר. יצחק אוחיון - ראש העיר.		ועדה מקומית
רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	ועדה מחוזית
רשמו את שם בעל התפקיד החותם. (רק אם טעונה אישור השר)	הטביעו את חותמת וחתימת השר או מי שהוסמך על-ידו.	שר הפנים

9.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
מזכ"ל מיכאל מ.ר. 9506 אדריכלות והנדסת בנין סלנט 44 א' פ"ת 49530 טל. 03-9317990			9906	מוזס מיכאל	מגיש התכנית
3/2/08			53540886	ביסים יחזקאל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
3/2/08	א.ב.ע.ח. נכסים והשקעות בע"מ		51216023-5	א.ב.ע.ח. נכסים והשקעות בע"מ	בעלי עניין בקרקע
מזכ"ל מיכאל מ.ר. 9506 אדריכלות והנדסת בנין סלנט 44 א' פ"ת 49530 טל. 03-9317990			9906	מוזס מיכאל	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילן מילר (שם), מספר זהות 014292734,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מ/מקן 1244/11 ששמה _____
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אזרחי
מספר רשיון 9906.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה 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.

מיוזם מיכאל מ.ר. 9906
אדריכלות והנדסת בניין
סלנט 44 אי' מ"ת 49530
טל. 03-9317990

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.11.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חגי כספי-מודד מוסמך

חתימה
טל. 03-9326020

623
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
חגי כספי

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 2.8.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חגי כספי-מודד מוסמך
חתימה
טל. 03-9326020

623
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
חגי כספי

(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.