

4017380

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
	4. 01. 2009 נתקבל תיק מס':
תכנית מס' פת/מק/39/179	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ועדה מקומית פתח-תקווה 39/179 אישור תכנית מס' פת/מק/ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>22</u> ביום <u>1.6.08</u> הממונה על המחוז מנהל אגף חכנון עיר וע"ר העדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתכנית

תוכנית להעברת שטחי בניה ויחידות דיור בין מגרשים 66,71,72,76

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' פת/מק/179/39

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית פת/מק/179/39
1.2	שטח התכנית 9.787 דונם
1.3	מהדורות שלב תוקף
	מספר מהדורה 4
	תאריך עדכון 25/12/08
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית ועדה מקומית 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 187602.75
	קואורדינטה דרום צפון - X 664480.26
1.5.2	תאור מקום כפר גנים - פי"ת
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית פתח תקוה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות פתח תקוה
	ישוב שכונה רחוב מספר בית כפר גנים חיים זכאי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6371	מוסדר	חלק מהגוש		26,27,28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
פת/מק/179/15 א'	66,71,72,76

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

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/179/15 א'	שינוי	שינוי	5041	24/12/2001
פת/במ/179/15	שינוי		4393	22/03/1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודל מאטר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מקומית	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	25/12/08	ל.ר.	14	ל.ר.	מחייב	תקנון
	ו. מקומית	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	19/03/07	1		1: 500,1,250	מחייב מנחה	תשריט נספח בינוי

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

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יו"ם התכנית
	03-6347949		03-6947947	מרכז עזריאלי ת"א-67021	גינדי החוקות דירות יוקרה בע"מ ח.פ. 513343848					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הזכות בקרקע
	03-6347949		03-6947947	מרכז עוריאלי ת"א-67021	שם רשות מקומית / שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית					

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

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
office@kikabraz.co.il	03-6254421	054-6005000	03-6254422	לינקולן 20 תל אביב 67134	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	36471	56004997	קיקה ברא"ז	קיקה ברא"ז	אדריכל
DDC_IL@yahoo.com	03-7528324		03-7528322	סמדר 26 ר"ג	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	365	6428918	דאמנט - ליברמן	דאמנט	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינויים בהוראות התכניות הקיימות ע"מ לאפשר תכנון גמיש יותר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 העברת 4 יח"ד ממגרש 72 – 2 יח"ד למגרש 71 ו-2 יחד למגרש 76 וכן העברת עד 20% שטחי בניה בין המגרשים ללא תוספת שטחים ויחידות דיוור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			9.787 דונם	שטח התכנית – דונם
	86	ללא שינוי	86	מגורים – מספר יח"ד
	11,742	ללא שינוי	11,742	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		66,71,72,76	מגורים ב'
		209	דרך
4. יעודי קרקע ושימושים			

4.1 יעוד

מגורים ג'1

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות**4.1.2.1 פיתוח:**

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 מגונן, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים.

במסגרת התכנון יש להשאיר 30% פנוי לגינון ו 20% חלחול

4.1.2.2 בינוי:

הקווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

חיפוי חוץ לפי תוכנית אב כפר גנים, אבן על כל הבניין.

4.1.2.3 מחסנים לדירות גן:

לדירות הגן יתוכננו מחסנים לאחסון כלי גינה

אזורי	קו"ב בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (מ"ר/ק"מ)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה מכללי (%)	סח"כ שטחי בניה	שטחי לבנייה		גודל מגרש/ מוצרי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
	צדדי	קדמי	מרחות	מקבצת							שטחי בניה (מ"ר)	מקבצת			
תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	קדמי	1	ק"ק+4	עד 34	11.88	20	-	-	לפי	לפי	1,600	66	מגורים ב'	
תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	תשרט עי"פ		מלאות+ק. חלקית + חדרים על הגג	מ' לגג עליון		לפי תב"ט			פת / 2000	פת / 2000				
תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	1	ק"ק+5	עד 38	12.90	24	-	-			1,800	71	מגורים ב'	
תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	תשרט עי"פ		מלאות+ק. חלקית + חדרים על הגג	מ' לגג עליון		לפי תב"ט								
תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	1	ק"ק+4	עד 34	9.67	18	-	-			1,800	72	מגורים ב'	
תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	תשרט עי"פ		מלאות+ק. חלקית + חדרים על הגג	מ' לגג עליון		לפי תב"ט								
תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	1	ק"ק+5	עד 38	12.97	24	-	-			1,800	76	מגורים ב'	
תשרט עי"פ	תשרט עי"פ	תשרט עי"פ		מלאות+ק. חלקית + חדרים על הגג	מ' לגג עליון		לפי תב"ט								
														סה"כ	
														86	
														11.85	

הערות :


1. תכנית זו אינה מבטלת הקלות ואו היתרים שאושרו על ידי הוועדה המקומית עד ליום אישור תכנית זו.
2. חישוב שטח המרפסות יהיה בהתאם לתקנות.
3. תנאי לטופס 4 יהיה רישום הערת אזהרה לפיה חל איסור על סגירת המרפסת.
4. חדרים על הגג ע"פ פת/2000 א'.
5. תוספת יחיד וקומות מעבר ל-102 יחיד (לכל 4 המגרשים) שאושרו ע"י הוועדה המקומית בהיתרים/הקלות, תהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות	6
6.1 חניה	6.1
תקן החניה יהיה 1:1.9 בתחומי המגרשים.	6.1.1
6.2 סידורי תברואה	6.2
תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.	6.2.1
6.3 היטל השבחה	6.3
הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.	6.3.1
6.4 שיפוי	6.4
היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ואו דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח- תקוה ואו עיריית פתח- תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.	6.4.1
6.5 חדרי שנאים	6.5
חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש	6.5.1
ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של ח. מגורים	6.5.2
תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006	6.5.3
תנאי למתן היתר לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.	6.5.4

7.1	7. ביצוע התכנית
מספר שלב	שלבי ביצוע
	תאור שלב
	התנייה
	לא רלוונטי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/12/08		גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ח.פ. 513343848	033617069	אג גינדי	יזם במועל
25/12/08	גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ח.פ. 51-334384-8	גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ח.פ. 513343848		גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ח.פ. 51-334384-8	בעלי הזכויות בדירות יוקרה בקרקע ח.פ. 51-334384-8
25.12.08	קיקה ברא"ז	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 512196916	56004997	קיקה ברא"ז	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
משה שמרלר - מנהל אגף תכנון עיר		ועדה מקומית
מ"מ מהנדס העיר		
יצחק אוחיון - יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה		

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
משה שמרלר - מנהל אגף תכנון עיר		ועדה מקומית
מ"מ מהנדסת העיר		
יצחק אוחיון - יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: פתח תקוה		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד התחבורה.		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
מסמכי התוכנית		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: תנועה, בינוי, הדרולוגי - סביבתי		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1, 6.2	ייעודי קרקע לפי טבלאות ייעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	V
קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)			V	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

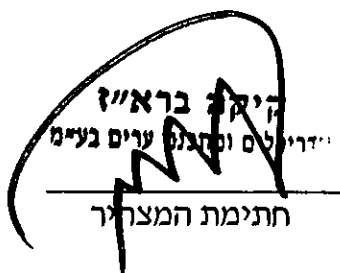
⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה קיקה ברא"ז (שם), מספר זהות 56004997,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פ"ת/מק/39/179 ששמה גינדי – כפר גנים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: אדריכלות מספר רשיון 36471.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
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.


 קיקה ברא"ז
 ידרילים וסדנת ערים בע"מ
 חתימת המצריח

25.12.08
 תאריך

תכנית מס'

מבא"ות 2006

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 39/179/מ/נ

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 18.7.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

אברהם דיאמנט
מודד מוסמך
חתימה

365
מספר רשיון

אברהם דיאמנט
מודד מוסמך
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 חמגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ 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 שערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.