

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' פת/מק/38/179

שינוי לתכנית מתאר פת/10/179 על תיקוניה.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח – תקוה

סוג התכנית תכנית שינוי מתאר מפורטת

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן:
תכנית מתאר מס' פת/10/179
שינוי קו בנין לאחור מ-6 מ' ל-3 מ' כמסומן בתשריט

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' פת/מק/38/179

1. זיהוי וסיווג התכנית

פת/מק/38/179

1.1 שם התכנית

1.250 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה

תאריך עדכון

תכנית שינוי מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד

וחלוקה

ועדה מקומית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה

1.5.2 תאור מקום גוש 6372, חלקה 5 (חלק), מגרש 5 רחוב הכורם שכונת נווה עוז החדשה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פתח - תקוה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחובות ומספרי בתים
פתח - תקוה
נווה עוז החדשה
הכורם 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6372				5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6372	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
פת/10/179	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/179/10/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/179/10/1 ממשיכות לחול.	4263	24.11.94
פת/2000	כפיפות		4004	14.5.92
פת/2000 א'	כפיפות		4745	28.4.99
פת/מק/2000 ד	כפיפות		4490	11.2.97

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

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

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
ל.ר.	ל.ר.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ל.ר.	ל.ר.	

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון	מחייב	-----	18		28.9.06	אדריכלית ליאורה הררי		
תשריט	מחייב	1:250	1		28.9.06	אדריכלית ליאורה הררי		
נספח בינוי	מנחה	1:250	1		22.8.06	אדריכלית ליאורה הררי		

*נספח הבינוי מנחה פרט לקווי בנין ומספר יחידות דיוור

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
Har_arch@smile.net.il	03-9240493	054-4757895	03-9213806	עפרי סעדיה 3 פ"ת		80703	056756646	ליאורה הררי	אדריכלית	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		057-7733210	03-5365048	בכור שטרית 7 יחוד			46755732	צדוק שלמה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-6142162	אבנר מאיר 10 ר"ג			077444453	יעקב חנאג		
			03-6142162	הר ציון 16 פי"ת			77444461	חנאי צורי		
			03-6142162	דיסנצ'יק 2 ת"א			77462161	נתן בשח		
			03-6142162	ארלוזורוב 168 ת"א			047171715	מנושה ברוך		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Har_arch@smile.net.il	03-9240793	054-4757895	03-9213806	עפרי סעדיה 3 פתח-תקווה		80703	056756646	ליאורה חרדי	אדריכלית	• אדריכל
vais44@bezeqint.net	03-9333611	052-2681042	03-9333611	רח' מסקין 29 פי"ת		684	055109060	חגי וייס	מודד מוסמך	• 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 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**

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית מספר פת/179/10/1 כדלקמן:

שינוי קו בנין לאחור מ-6 מ' ל-3 מ' כמסומן בתשריט לפי סעיף 4.א.62.

2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין לאחור מ-6 מ' ל-3 מ' לפי סעיף 4.א.62.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.250 דונם	שטח התכנית – דונם
		ל.ר.	מגורים א' – מספר יח"ד
		ל.ר.	מגורים א' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כמופים			תאי שטח	יעוד
			5	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'

רשמו
מספר
סעיף

שימושים

רשמו
מספר
סעיף

מגורים בלבד

רשמו
אבגוד

הוראות

רשמו
מספר
סעיף

רשמו
אבגוד

5

עמוד 11 מתוך 18

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.

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 מגונן, 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.
3. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחובות הפרטיות וליד תיבות הדואר.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.7 אי התאמה בשטחים מדודים

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

6.8 מבנה להריסה

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.

6.9 חדר טרנספורמציה

חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אשור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.

6.10 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- תקוה ו/או עיריית פתח- תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

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

6.13 רישום תצ"ר

לאחר אישור תכנית זו יוכן ע"י יזם התכנית תוכניות חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.

6.14 חילחול

בשטח המגרש יוקצו כ - 20% לצורכי חיחול וגינון .

6.15 סטיה ניכרת

כל תוספת יח"ד בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

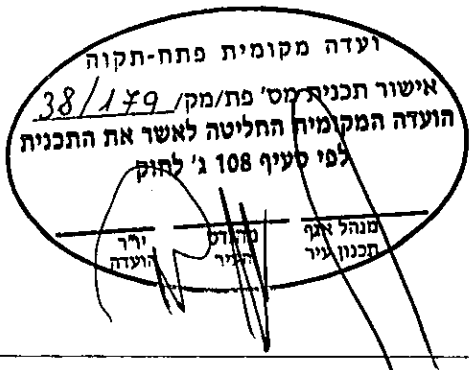
זמן משוער לביצוע תכנית זו - _____ שנים

זמן ביצוע הפקעות של השטחים הציבוריים – תוך _____ שנים

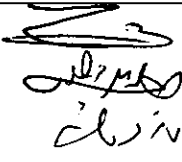
8. אישורים וחתימות

8.1. אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
מושה שמרלר – מנהל אגף תכנון עיר. מדלן אונגיל – מהנדסת העיר. יצחק אוחיון – יו"ר ועדה לתכנון ובניה		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	
31.12.08	 ליאורה הררי אדריכלית רשיון מס' 080703		056756646	אדריכלית ליאורה הררי	מגיש התכנית
31/12/08			46755732	צדוק שלמה	יום בפועל (אם רלבנטי)
31/12/08 31/12/08 11/12/08 19/12/08	 יהודה הררי		077444453 77444461 77462161 047171715	יעקב חגאג חגאי צורי נתן בשה מנשה ברוך	בעלי עניין בקרקע
31.12.08	 ליאורה הררי אדריכלית רשיון מס' 080703		056756646	אדריכלית ליאורה הררי	עורך התכנית

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה הררי ליאורה (שם), מספר זהות 056756646,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 38/179/מ/מ ששמה _____
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אג"ר
מספר רשיון 080703.

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.

ליאורה הררי

אדריכלית

רשיון מס' 080703

חתימת המצהיר

1.2.09

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 38/179/2006

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4.5.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חגי וייס-מוחד מוסמך

מ.ר. 684
חתימה

684
מספר רשיון

חג' י"ס
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.