

רמי שבירו נוח גן מגרש: 2011/1

1965 – התשכ"ה	משרד הפנים מחוז מרכז
הוראות התכנית	15. 10. 2009 נתקבל תיק מס':

תכנית מס' פת/מק/2002/25

תכנית התכנון
 אגף תכנון עיר
 24-08-2009
 דאר נכנס

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

סוג התכנית תכנית שינוי מתאר מפורטת הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית פתח-תקווה

אישור תכנית מס' פת/מק/ 25/2002
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 41 ביום 2.11.08
 הממונה על מערו מנהל אגף תכנון כבוד העיר
 וע"ר הועדה המקומית עי

דברי הסבר לתכנית

מגרש בודד בלב שכונת נוה גן שמסביבו בנויים בניינים בני 8-9 קומות.
כדי להשתלב בבינוי הקיים מבוקש לבנות בנין בין 8 קומות 3 יח"ד בקומה סה"כ 22 יח"ד,
במקום בנין בן 5 קומות 4 יח"ד בקומה 20 יח"ד (כולל תוספת שבס), תוך הגדלת קוי בנין צדדיים
מ-5 מ' ל-8 מ'.

מחוז מרכז

תכנית מס' פת/מק/2002/25

1. זיהוי וסיווג התכנית	
שם התכנית	1.1
שטח התכנית	1.2
מהדורות	1.3
מספר מהדורה	
תאריך עדכון	
סוג התכנית	1.4
סוג איחוד וחלוקה	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף:	
אופי התכנית	
מקום התכנית	1.5
נתונים כלליים	1.5.1
תאור מקום	1.5.2
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4

1,559 ד'

מתן תוקף

5

06/08/09

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ללא איחוד וחלוקה.

כן

לא

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4 : 5 : 8

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

פתח תקוה

666500

188300

פתח תקוה

חלק מתחום הרשות

פתח תקוה

נוה גן

אסירי ציון 4 פינת כצנלסון 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6362	מוסדר	חלק מהגוש	216 (חדש)	11 (ישן)

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
פת/במ/2002	2011/1
פת/2002/א	

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/במ/2002	כפיפות		3995	15.4.92
פת/2002/א'	שינוי		4371	16.1.96
פת/2000 על תיקוניה	שינוי למעט *		4004	14.5.92
פת/2000 א'	כפיפות		4745	28.4.99
פת/מק/2002/21	כפיפות		5908	29.01.09

* יחס לתכנית מתאר:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פתי' מסי' פת/2000 על תיקוניה להלן תוכנית המתאר למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תוכנית המתאר לתוכנית זו הוראות תוכנית זו עדיפות.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		דרון גולדוסר		22.6.08				מחייב	הוראות התכנית
		דרון ולדוסר		12.06.08	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית הכולל
		דרון גולדוסר		12.06.08	1		1:500	מנחה	נספח בניוי

נספח הבניוי יהיה מנחה למעט קוי הבנין מסי יחיד ומסי הקומות שהיו מחייבים.

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

1.8.1.1 יזם בפועל

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

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9327124		03-9327029	בן צבי 10 פ"ת		37516	דורון גולדוסר	אדריכל	אדריכל
	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 הגדלת מספר יח"ד.

2.1.2 שינוי בינוי.

2.1.3 הגדלת קו בנין צידי דרומי ומזרחי.

2.1.4 העברת שטחים מקומת קרקע לקומות העליונות.

2.2 עיקרי התכנית

2.2.1 שינוי בינוי ע"י הקטנת תכסית מ-4 יח"ד בקומה ל-3 יח"ד בקומה ותוספת קומות מ-5 ק' ע"ע + ח. על הגג ל-8 ק' ע"ע + קומה חלקית עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

2.2.2 תוספת 5 יח"ד מ-17 ל-22 יח"ד ללא שינוי בסה"כ שטחי בניה עפ"י

סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.

2.2.3 הגדלת קו בנין צידי מ-5 מ' ל-8 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1,559			
מגורים – מספר יח"ד	22	5	17	(תוספת 4 יח"ד לאחר תוספת שבס)
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	2,241	--	2,241	עפ"י פת/מק/2002א' = 1,933 קומת קרקע 160 = $4 * (40 * 4)$ ח. על הגג 148 = $4 * (37 * 4)$

במידה וקיימת סתירה בין המופיע בסעיף זה לבין המופיע בסעיפים 5 ו-6 יגברו הוראות ונתונים בסעיפים 6-15.

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	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

צווי- דו"ס	צווי- מזרח	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
									מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			
8	8	5	8	32	15.39	22	30	237	3,701	--	1,460	2,241	1,559	101	מגורים ג'

הערות: 1. שטחי השרות יכללו ממדי"ם, חדרי מדרגות, מעלית, חדרי מכונות, מחסנים, מרפסות שירות, שטח מרפסות מעל 12 מ"ר ומבואות.

2. לא תותר בניית ח. על הגג מעל מפלס הקומה החלקית.

3. תותר בניית ח. על הגג במפלס הקומה החלקית עבור דירות במפלס קומה 8 שטח ח. על הגג כלול בסה"כ שטחי הבניה.

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 משמעותיות למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים, קוי הבנין, תכסית, 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 מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
6.3	חניית מכוניות 6.3.1 מקומות החניה ייקבעו בהתאם לטבלת מאזן החניה.
6.4	חדר טרנספורמציה 6.4.1 חדר טרנספורמציה יהיה תת-קרקעי בתיאום עם חברת חשמל. 6.4.2 חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. 6.4.3 ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים. 6.4.4 תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו – 2006. 6.4.5 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 להוראת התוספת השלישית בחוק.
6.6	איכות הסביבה 6.6.1 השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
6.7	תברואה 6.7.1 תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 6.7.2 תיכנון 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 פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
6.9	שיפוי 6.9.1 הזים ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה כלפי הועדה המקומית פי"ת ו/או עיריית בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהזים.
6.10	אי התאמה בשטחים מדודים 6.10.1 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.
6.11	רישום תצ"ר 6.11.1 לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י וע"ח יזם התכנית תוכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.
6.12	גינון וחילחול 6.12.1 בשטח המגרש יוקצו 30% לצורכי גינון ו - 25% לצרכי חילחול
6.13	סטיה ניכרת 6.13.1 כל תוספת יח"ד, קומות ושינוי בקוי הבנין 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

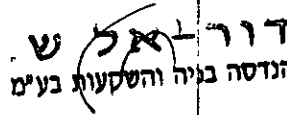
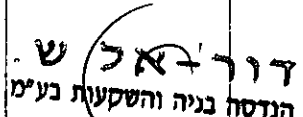
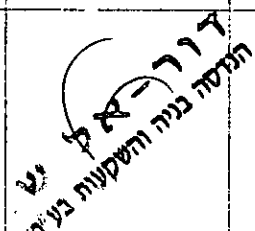
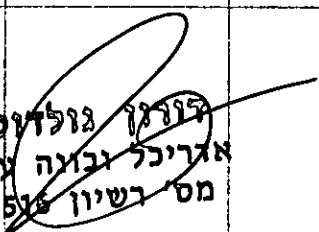
מספר שלב ל.ר.	תאור שלב ל.ר.	התניה ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 התימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ונישפחה	
		דור-אל ש הנדסה בניה והשקעות בע"מ	ח.פ. 510610165	חברת דור-אל ש.	מגיש התכנית
		דור-אל ש הנדסה בניה והשקעות בע"מ	ח.פ. 510610165	חברת דור-אל ש.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		דור-אל ש הנדסה בניה והשקעות בע"מ	ח.פ. 510610165	חברת דור-אל ש.	בעלי עניין בקרקע
		זורן גולדוסר אדריכל ובונה ערים מס' רשיון 37516	5540491-7	זורן גולדוסר	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס מ/אן/מס/2008/5 ששמה _____
(להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אג"ש קנה ע"מ
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. אריאל מילר מ/אן/מס/2008/5
- 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.

דודו גולדוסר
אדריכל וזונה ערים
מס' רישום 37516
חתימת המצהיר

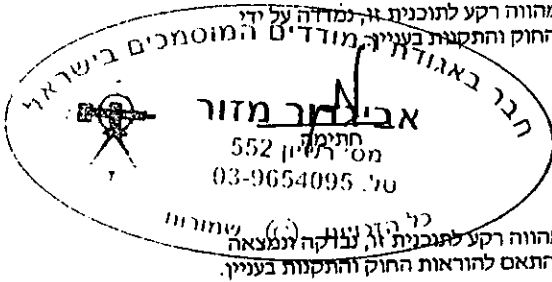
18/8/09
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 13/2/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין מודדים המוסמכים בישראל.



552
מספר רשיון

אבילתר מזור
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

(בתכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים 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.