

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

7.02.2010

נתקבל
תיק מס':

תכנית מס' פת/מק/1202/70

שם התכנית: רח' הכרם 7

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

21.01.2010

נתקבל

מרכז

מחוז

פתח תקוה

מרחב תכנון מקומי

תכנית שינוי מתאר מקומית ברמה מפורטת

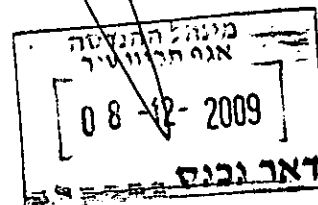
סוג התכנית

ועדה מקומית פתח-תקווה

70/1202

אישור תכנית מס' פת/מק/70/1202
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
לפי סעיף 108 ג' לחוק

יו"ר הועדה המקומית	מנהל אגף תכנון עיר	מנהל אגף תכנון עיר	חשבת על חשבוני ויו"ר הועדה המקומית
--------------------	--------------------	--------------------	------------------------------------



מחוז מרכז

תכנית מס' פת/מק/1202/70

1. זיהוי וסיווג התכנית			
1.1	שם התכנית	רח' הכרם 7	
1.2	שטח התכנית	0.512 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה	2	
	תאריך עדכון	5/11/09	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף: אופי התכנית	62 א(א) סעיף קטן (9): (8): (4): (1) 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	188805
		קואורדינטה דרום צפון – X	665547
1.5.2	תאור מקום		בסוף רח' הכרם (דרך ללא מוצא) בסמוך לש.צ.פ.
1.5.3	רשויות מקומיות	רשות מקומית	פתח תקוה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	פתח תקוה מרכז עיר דרום הכרם 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	מגרש
6381	מוסדר	---	224,198	[A]

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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	שינוי	תכנית פתח תקוה כללית	4004	14.05.1992
פת/2000/א	שינוי	תכנית פתח תקוה כללית	4745	28.04.1999
פת/מק/2000/ד	שינוי	שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי	4490	11.02.1989
פת/1273	שינוי	בניה על הגג	3347	17.06.1986
פת/1271/1	שינוי	בנית מרפסות לסוכות בבתיים משותפים	3568	03.07.1988
פת/1202	שינוי		1100	25.06.1964
פת/2000/2	שינוי	מרתפים	3478	06.09.1987
פת/במ/2000/14	שינוי	הגדלת צפיפות	3998	30.04.1992
פת/מק/200/1ד	שינוי	בריות, קיר משותף, פרגולות	4926	12.10.2000
פת/מק/1202/67	התלייה	הרב קוק - הכרם	5366	10.02.2005

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גולדוסר אדריכלים	25.07.06				מחייב	הוראות התכנית
		גולדוסר אדריכלים		1	---	1:250	מחייב	תשריט הכולל
		גולדוסר אדריכלים		1		1:250	מנחה למעט קווי בנין, יח"ד, מבנה וגובה	נספח בינוי ופיתוח

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

05/11/2009

עמוד 4 מתוך 13

1.8.1. יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
	9311969 -03		9342404 03- 9041933	ההגנה 17 פי"ת			5025501 5163838 53471876	ליפשיץ שרה זכאי חנה משה רוטנשטיין ע"י עו"ד חיים גלמן		

1.8.2. בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	9311969 -03		9342404 03- 9041933	ההגנה 17 פי"ת			5025501 5163838 53471876	ליפשיץ שרה זכאי חנה רוטנשטיין משה ע"י עו"ד חיים גלמן		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
goldarch@netvision.net.il	- 03 9327124		- 03 9327029	בן צבי 10 פ"ת	גולדארך אדריכלים בע"מ	37516	5540491	דורון גולדארך	אדריכל	אדריכל
	- 03 9311021	- 052 2959820	- 03 9310021	ת.ד. 9312 פ"ת	ליאוניד לייפמן			ליאוניד לייפמן	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

שינוי בקו הבנין כדי לאפשר ניצול זכויות הבניה המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד חלק מחלקה 198 וחלק מחלקה 224 (מגרש 1006 בפת/מק/1202/67) (עפ"י סעיף 62א (א)).

2.2.2 הגדלת מסי יח"ד מ-6 ל-8 ללא הגדלת סה"כ השטחים (עפ"י סעיף 62 א (א) (8)).

2.2.3 שינוי קו בנין צד מערב מ-4 מ' ל-3.6 מ' (עפ"י סעיף 62א (א) (4)).

2.2.4 שינוי בקו בנין צד מזרח לש.צ.פ. במגרש לא רגולרי מ-4 מ' ל-1 מ' (עפ"י סעיף 62א (א) (4)).

2.2.5 שינוי בקו בנין אחורי במגרש לא רגולרי מ-6 מ' ל-4 מ' (עפ"י סעיף 62א (א) (4)).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	0.512			
מגורים – מספר יח"ד	8	2	6	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	712 מ"ר	--	712	עפ"י פת/2000/14=638 ח. על הגג 74 712

הערה: * הנתונים בטבלה זו הם להערכה בלבד ואינם מחייבים, יש לפנות לסעיף 5 טבלת זכויות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

4.1.1.1 מגורים בלבד

4.1.1.2 שימושים בקומת הקרע: יותרו שטחי שירות משותפים לדיירי הבנין, כולל מבואות, חללים למתקני שירות, מחסנים משותפים, חללים משותפים לרווחת הבנין וכיו"ב.

4.1.1.3 שימושים במרתפים: חניה, מחסנים ושטחי שירות, וכן שטחים לרווחת הדיירים כמו מועדון ספורט, חדרי כושר, בריכות שחיה, אולמות התכנסות, חדר משחקים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעד	גודל מוגרש	שטחי בניה (מ"ר)										מספר קומות	קווי בנין (מטר)									
		שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מעל לפניסה הקובעת		קדמי	מזרח	מערב	אחר						
		מנותח לכניסה הקובעת		מנותח לכניסה שירות		עיקרי	שירות										עיקרי	שירות				
		מנותח לכניסה הקובעת		מנותח לכניסה שירות																		
		מנותח לכניסה הקובעת		מנותח לכניסה שירות																		
מגורים	512	מנותח לכניסה הקובעת		מנותח לכניסה שירות		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	463	74	712	512	3	3	3.6	4.0	4 קו"ע"ע + קומה חלקית	3	3	3.6	4.0

1. סה"כ שטח עיקרי, כולל שטח ח. על הגג ע"פ פת/2000 אי.
2. מרפסות שמש לכיוון דש.צ.פ. יתברר במרווח צד של 1 מ'.
תוספת יח"ד מאז קומות תחווה סטייה ניכרת.
- 3.

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי (קוד 8)

6.1.1 הקיום המתחמים את הבנין כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי מראים את מגמת התכנון.

6.1.1.2 הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו.

6.2 הוראות בנושא חשמל (קוד 31)

6.2.1 יעשה תיאום עם חברת חשמל בדבר הקמת /אי הקמת חדר טרנספורמציה.

6.2.2 במידה ויידרש חדר טרנספורמציה הוא ימצא במרתף תת – קרקעי בתיאום ובאישור חברת חשמל ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

6.3 חניה (קוד 30)

6.3.1 החניה תהיה עפ"י התקן בעת מיתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.3.2 הוועדה רשאית לקבוע מס. מקומות חניה העולה על התקן.

6.4 הוראות פיתוח (קוד 19)

6.4.1 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 מגון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

6.4.2 שטח גינון מינימלי 15% משטח המגרש

6.5 היטל השבחה (קוד 20)

6.5.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 מבנים להריסה (קוד 39)

6.6.1 מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

6.7	איכות הסביבה (קוד 2)
-----	-----------------------------

6.7.1 השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראת דיני איכות"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

6.8	שיפוי
-----	--------------

6.8.1 היזם 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 פ"ת בגין חקנת התוכנית וביצועה. לא יוצאו היתויי בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.9	רישום השטחים הציבוריים
-----	-------------------------------

6.9.1 השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 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.

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1 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	
	מירון גלמן - עו"ד MIRON GELMAN - Adv. רשיון מס' 17 ת"ת 03-9314867-5		5025501 5163838 53471876	ליפשיץ שרה זכאי חנה רוטנשטיין משה ע"י עו"ד חיים גלמן	מגיש התכנית
	מירון גלמן - עו"ד MIRON GELMAN - Adv. רשיון מס' 17 ת"ת 03-9314867-5		5025501 5163838 53471876	ליפשיץ שרה זכאי חנה רוטנשטיין משה ע"י עו"ד חיים גלמן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	מירון גלמן - עו"ד MIRON GELMAN - Adv. רשיון מס' 17 ת"ת 03-9314867-5		5025501 5163838 53471876	ליפשיץ שרה זכאי חנה רוטנשטיין משה ע"י עו"ד חיים גלמן	בעלי עניין בקרקע
	דורון גולדוסר אדריכל ובונה ערים מס' רשיון 37516		55404917	אדריכל 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

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.ד.
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ולחור"ף	ל.ד.
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה		ל.ד.

הצהרת המודד

מספר התוכנית 76/1209 א/א

(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 2/10/2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


לייפמן לאוניד
מודד מוסמך
מ.ר. 832

832
מספר רשיון

לייפמן לאוניד
שם המודד המוסמך

(בתוכניות 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 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.

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דורון גולדוסר (שם), מספר זהות 55404917,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 70/202 ששמה נכרם 7 (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אג"ר כ"א
אג"ר ערים 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.

ד"ר אוריאל רייסמן - אג"ר

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.

דורון גולדוסר
אדריכל ובונה ערים
מס' רשיון 37516
חתימת המצהיר

8.11.09
תאריך