

79

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 2.05.2010
נתקבל
תיק מס':

תכנית מס' פת/מק/1154/56

דפני רח' כנסת ישראל

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר
20-01-2010
דאר נכנס

מרכז

מחוז

פתח תקוה

מרחב תכנון מקומי

משרד הפנים
מחוז מרכז
2 u. 05. 2010
נתקבל
תיק מס':

תכנית שינוי מתאר מקומית ברמיה מפורטת

סוג התכנית

נבדק למתן תוקף
26.4.10
תאריך
התימח

ועדה מקומית פתח-תקווה
56/1154
אישור תכנית מס' פת/מק/56/1154
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
5/10/08 ביום 38
בישיבה מס' 38
המבנה על התוון סגור אגף תכנון
וע"ר העיר והתחזית על

דברי הסבר לתכנית

שינוי בינוי ברח' כנסת ישראל מ-3 בניינים ל-2 בניינים תוך תוספת יח"ד ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים תוך הגדלת שטחים לצרכי ציבור, מדובר ב - 2 בניינים קיימים. לבניין המזרחי מבוקש להוסיף 1 קומה ו - 4 יח"ד בנוסף להיתר הקיים.

מחוז מרכז

תכנית מס' פת/מק/1154/56

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	דפני כנסת ישראל
1.2 שטח התכנית	3.470 ד'
1.3 מהדורות	מתן תוקף
	5
	מספר מהדורה
	29.12.2009
	תאריך עדכון
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
	תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
	סוג איחוד וחלוקה
	איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף:
	ועדה מקומית
	62 א(א) סעיף קטן 3: 5: 8: 1
	אופי התכנית
	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
	קואורדינטה דרום צפון – X
	664241
	190961
1.5.2 תאור מקום	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
	פתח תקוה
	התייחסות לתחום הרשות
	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב
	שכונה
	רחוב
	מספר בית
	פתח תקוה
	שעריה
	כנסת ישראל
	55

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4042	מוסדר	חלק מהגוש	1104	1048

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
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

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/1154/33	שינוי	שינוי בינוי בלבד	4626	08.03.98
פת/2000 על תיקוניה	שינוי		4004	14.05.00
פת/2000 א'	כפיפות	למעט חדרים על הגג	4745	28.04.99
פת/2000 ד'	כפיפות		4490	11.02.97
פת/1154/2	שינוי		694	20.08.59

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דורון גולדוסר	15.09.08	1	--	1:500	מחייב	תשריט + בניוי
		דורון גולדוסר	21.09.08			--	מחייב	הוראות התוכנית
		זי גולדוסר	10.10.09	5			מחייב	טבלת איזון

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	03-9244656	050-5213875	03-9244656	ברך יוסף 9 פי"ת	דפני חברה לבנין והשקעות בע"מ		510753668	דפני חברה לבנין והשקעות בע"מ		

1.8.1.1 זום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זום בפועל
	03-9244656	050-5213875	03-9244656	ברך יוסף 9 פי"ת	דפני חברה לבנין והשקעות בע"מ		510753668	דפני חברה לבנין והשקעות בע"מ		

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
		03-7632010	03-7632000	דרך מנחם- בגין 125, קומה ג' קריית הממשלה החדשה ת.ד. 7246 תל-אביב 67012				מ.מ.ג.		

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	אדריכל
	03-9327124		03-9327029	בן צבי 10 פ"ת		37516	5540491-7	דורון גולדוסר		
			03-9340068			352		גבאי דוד		מודד
	03-9327124		03-9327029	בן צבי 10 פ"ת		1020	057301681	זיו גולדוסר		שמאי מקרקעין

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 שינוי בינוי ל- 2 בניינים במקום 3 בניינים.

2.1.2 הגדלת שטחים לצורכי ציבור.

2.1.3 איחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי בינוי מ- 3 בניינים בני 3 קומות ל- 2 בניינים בני 6 ו-5 קומות (עפ"י סעיף 62 א (א) (5)).

2.2.2 תוספת 6 יחיד מ-36 יחיד ל-42 יחיד (עפ"י סעיף 62 א (א) (8)).

2.2.3 הגדלת שטחים לצורכי ציבור לדרכים וגנים (עפ"י סעיף 62 א (א) (3)).

2.2.4 איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) 1

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	3,470			
מגורים – מספר יחיד	42	6	36	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	3,703	--	3,703	$2,254 = 70\% * 3,220$ $1,449 = 45\% * 3,220$

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

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 ב'
		501,502	ש.צ.פ.
		601	דרך מוצעת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.2 יעוד ש.צ.פ.

4.2.1 שימושים

א. ש.צ.פ. עפ"י פ"ת 2000

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צפון	צפון-דרום	קווי בנין (מטר)	קדמי	מעל לבניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפימות (יחיד לזווית)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח הא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגושי מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
											שטחי בניה	שטחי סה"כ			
					5-6 + ח. על		14.18	42		156	926	3,703	2,960	101	מגורים ב'
				עפ"י המסומן בתשריט											

• לא יתווספו שטחי חדרים על הגג מתכנית פת/2000 או וקודמותיה.

חישוב זכויות לפי מצב קיים פת/2000

$$\begin{aligned}
 & 2,254 = 3,220 * 60\% + 10\% \text{ עליית גג} = 2,254 \\
 & \underline{1,449} = \\
 & 3,703 \text{ סה"כ}
 \end{aligned}$$

6. הוראות נוספות	
6.1	מגמות תכנון 6.1.1 הקווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
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 מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
6.3	חניית מכוניות 6.3.1 החניה תינתן בתחומי המגרש עפ"י טבלת מאזן החניה. הועדה רשאית לקבוע מספר מקומות חניה העולה על התקן.
6.4	חדר טרנספורמציה 6.4.1 חדר טרנספורמציה ימצא בקומת הקרקע בהתאם ובאישור חב' חשמל 6.4.2 תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו – 2006. 6.4.3 תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אשור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.
6.5	היטל השבחה 6.5.1 הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.6	איכות הסביבה 6.6.1 השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
6.7	סידורי תברואה 6.7.1 תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 6.7.2 תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף 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 פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.9	שיפוי 6.9.1 היום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה כלפי הועדה המקומית פת ח - תקוה ו/או עיריית פתח - תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיום.
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 ועי"ח יזם התוכנית תוכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.
6.12	גינון וחילחול 6.12.1 בשטח התכנית יוקצו 30% לצורכי גינון ו - 20% לצרכי חילחול.
6.13	סטיה ניכרת 6.13.1 כל תוספת יח"ד, שינוי בקו בנין ותוספת קומות 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 יהא 5 שנים מיום אישורה.

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

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.ג.
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולח"ף	ל.ג.
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		ל.ג.

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 56/1154/מק/מ

(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 7.01.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

352

מספר רשיון

B.B. Kedd

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.

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דורון גולדוסר (שם), מספר זהות 055404917
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסיבת אמץ/אמץ/אמץ ששמה בני-הדוד כנסת יסטול (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אגרונומיה.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. אבא - נאבא

ב. אבא - נאבא

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 זמנה ערים
מס' רשיון 27516
חתימת המצוין

17.1.10
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לוי אלון (שם), מספר זהות 057301681
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מ/154/56 ששמה תכנית ש"נ"י יתאר ימנולת (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שאלות ויש בידי תעודה מטעם המנהל הכללי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1020 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום שלא חלה עלי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שאלות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

7/2/10
תאריך