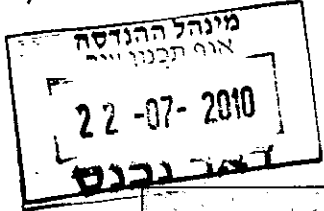


62



### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' פת/מק/75/1261

שם תוכנית: חלקה 43

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה  
סוג תוכנית: תוכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית לתוספת יח"ד במגרש מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים המותרים ע"פ תב"ע תקפה

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חלקה 43	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	פת/ מק/75/1261	
1.2	שטח התוכנית	0.832 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> <li>• <b>שלב</b></li> <li>• מספר מהדורה בשלב 1</li> <li>• תאריך עדכון המהדורה 12/07/10</li> </ul>	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג התוכנית</li> <li>• תוכנית שינוי מתאר עם הוראות של תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מקומית</li> </ul>	יפורסם ברשומות
	<b>לפי סעיף בחוק</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגדלת מספר יחידות דיור ללא תוספת סך השטחים העיקריים המותרים לבניה, ע"פ סעיף 62 א (א) 8.</li> <li>• שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית ע"פ סעיף 62 א (א) 4.</li> <li>• תוספת של קומה 5 מלאה במקום קומת ח.</li> <li>• על הגג וקומה 6 חלקית ע"פ סעיף 62 א (א) 5.</li> </ul>	
	<b>היתרים או הרשאות</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	
	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	
	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

קואורדינטה X 665400  
קואורדינטה Y 190100

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** פתח תקוה רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** פתח תקוה יישוב

מחנה יהודה שכונה  
הבעל שם טוב רחוב  
16 מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6384	• מוסדר	• חלק מהגוש	43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/במ/2000/14	שינוי	שינוי בצפיפות	3998	30/04/1992
פת/2000 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/2000 ממשיכות לחול.	4004	14/05/1992
פת/593	שינוי	שינוי בהוראות	1097	11/06/64

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה להלן תוכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו.

היה והתגלו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית מתאר, הוראות תוכנית זו עדיפות

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	טל נחומי-אייל סנדרוביץ	27/07/09	ל.ר	13	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	טל נחומי-אייל סנדרוביץ	22/07/09	1	ל.ר	1:1,250,1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מקומית	טל נחומי-אייל סנדרוביץ	22/07/09	1	ל.ר	1:100	מנחה	ניספח בינוי

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.**

**ניספח הבינוי יהיה מנחה למעט קווי בניין, מס' יח"ד ומספר קומות שיהיו מחייבים**

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yoram@shami.co.il	03-9313292		03-9300089	פנת תקוה 12 מוהליבר	514282433	פנת תקוה בע"מ	רשות יהוד בע"מ			

1.8.2 יזם במועל											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yoram@shami.co.il	03-9313292		03-9300089	פנת תקוה 12 מוהליבר	514282433	פנת תקוה בע"מ	רשות יהוד בע"מ			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9346097		03-9316524	עו"ד צברי רח' החוגה 15 פי"ת ע"פ יפוי כח			ירשי זית לך ויהודית באמצעות ייפוי כח עו"ד צברי			חוכר
				דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה ת.ד. 7246 תל-אביב			מ.מ.י.			נעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tn@bezeqint.net	09-7486614	0545-277789	09-7451085	רמות השבים 14 הפודס			028583300	טל נחומי אייל סנדוביץ		אדריכל
llmoded@inter.net.il		052-2959820	03-9310021	ת.ד. 9312 פנת תקוה			028663672	לאוניד לייפמן		מו"ד

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוכנית לתוספת יח"ד במגרש, תוספת קומות ושינוי בקווי בניין מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים המותרים ע"פ תבי"ע תקפה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת מסי יחידות הדיור מ 11 ל 15 יח"ד ללא תוספת סך השטחים העיקריים המותרים לבניה, ע"פ סעיף 62 א (א). 8.
- שינוי בקו בניין ע"פ סעיף 62 א (א): שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית: 4.5 מ' לכיוון צפון ודרום במקום 5 מ' ל-5 קומות, 5.4 מ' לכיוון מערב במקום 6 מ' ל-5 קומות. 5.4 מ' בקומה 6 לכיוון צפון ודרום.
- תוספת קומה 5 במקום ח. על הגג, ותוספת קומה 6 חלקית ע"פ סעיף 62 א (א). 5.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

0.832

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפוחט	מתארי				
	1,176		ללא שינוי	1,176	מ"ר עיקרי	מגורים
	15		4+	11	מסי יח"ד	
	6		+קומה מלאה +קומה חלקית	4+ ח. על הגג	קומות	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" והוראות סעיף 6, גוברות הוראות ונתונים בסעיפים 5,6.



**3: טבלאות יעוד, קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1: טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		43	מגורים ג'1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2: טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ג'1	1,176	מגורים ב'
↓		100	1,176
מגורים		מגורים	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'1</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים בהתאם לשימושים הקבועים בתוכנית פת/2000 על תיקוניה	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	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 מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים. במסגרת התכנון יש להשאיר 20% פנוי לגינון ו 20% חלחול.
<b>ב.</b>	חניה	תקן החניה יהיה חניה אחת לכל דירה עד 75 מ"ר עיקרי ו 1.5 לכל דירה מעל 75 מ"ר עיקרי

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מסר קומות	קווי בנין (מטר) לקומות 1-5		מסר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת													
5.4	4.5	4.5	4	4	26	45%	18	15	233%	1,940 מ"ר	-	-	764 (65%)	1,176 מ"ר	832	43	מגורים ג'1
5.4	5.4	5.3	4	4													

הערה:

- שטחי החדרים על הגג עפ"י תוכנית פת/2000 או נוצלו בתוכנית זו. לא תותר תוספת ת. על הגג מעבר למפורט בתוכנית זו.
- חשוב זכויות בניה ע"פ תביע בתוקף פת/2000/14 ו פת/2000 א':
  - 110% X 832 מ"ר = 915 מ"ר
  - 75X2 מ"ר = 150 מ"ר
  - 37X3 מ"ר לח. על הגג ע"פ פת/2000 א' = 111 מ"ר
  - סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים) = 1,176 מ"ר

**6. הוראות נוספות****6.1 מגמות תכנון**

הקיום המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלו בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

**6.2 חניית מכוניות**

6.2.1 החניה תינתן בתחומי המגרש.  
6.2.2 מקומות החניה יקבעו לפי האמור בסעיף 4.1.2. ב' ולא ייקטן מתקן החניה הקבוע בתוכנית זו.

**6.3 תוכנית פיתוח**

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פתוח לאותו השטח. תוכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תוכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים.

**6.4 סידורי תברואה**

6.4.1 תוכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.  
6.4.2 תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.

**6.5 היטל השבחה**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

**6.6 שימור עצים**

במידה וקיימים עצים בתחום התוכנית ובסביבה הסמוכה לתוכנית, או כתוצאה מביצוע התוכנית ישונה מצבם הנוכחי, הנושא ייבחן ע"פ הוראות החוק בעת מתן היתרי הבניה.

**6.7 אי התאמה בשטחים המדודים**

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט החלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים בתוכנית זו, לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**6.8 מבנה להריסה**

היתר בניה יוצא לאחר או בעת הבקשה להריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר

**6.9 חדר שנאים**

6.9.1 חדר השנאים, במידה ויידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.  
6.9.2 ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של ת. מגורים.  
6.9.3 תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו – 2006.  
6.9.4 תנאי למתן היתר לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה

**6.10 שיפוי**

6.10.1 היוזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פתח-תקוה בגין הכנת התוכנית וביצועה.  
6.10.2 לא יוצא היתר בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיוזם.

**6.13. סטייה ניכרת**  
כל תוספת יחיד, קומות ושינויי בקו בניין בתחום התוכנית וכן כל הקטנה בקוי הבניין תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לחוק התיכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1. שלבי ביצוע**

לר

**7.2. מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים

**8. חתימות**

תאריך: 19/7/10	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 514288433	חתימה:	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה:	טל נחומי אייל סנדרוביץ	
תאריך: 19/7/10	חתימה:	שם:	יוזם במועל
מספר תאגיד: 514288433	חתימה:	פנינת יהוד בע"מ	
תאריך: 19/7/10	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	איתמר אבדי, עו"ד מ.ד. 30802 רח' החטדרות 26 פי"ת טל': 03-9316524, פקס: 03-9346097	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	



### הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או  
 אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מ/מ/1161/25

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

#### 1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14.7.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>9.08.2010</u> תאריך	<u>[Signature]</u> חתימה	<u>832</u> מספר רשיון	<u>ד"ר און ז</u> שם המודד
---------------------------	-----------------------------	--------------------------	------------------------------

#### 2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד