

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר
09-06-2011
דאר פכנס

פת/מק/17/1237

דגן אברהם

מרכז

מחוז

פתח תקוה

מרחב תכנון מקומי

תכנית שינוי מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

ועדה מקומית פתח-תקוה
אישור תכנית מס' פת/מק/17/1237
הועדה המקומית החליטה לאשר גזת התכנית
בניסוח מכ' 20/0008
4.7.10
14.7.11

מחוז מרכז

תכנית מס' פת/מק/17/1237

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית
	דגן אברהם
1.2	שטח התכנית
	1.660 ד'
1.3	מהדורות
	שלב
	מתן תוקף
	3
	מספר מהדורה
	31.5.11
	תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית
	סוג התכנית
	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה
	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
	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 1; 3; 4; 5; 8
	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
	665325
	188220
1.5.2	תיאור מקום
	גובל במגדל המים ברח' היבנר/ ויצמן.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית
	רשות מקומית
	פתח תקוה
	התייחסות לתחום הרשות
	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
	ישוב
	פתח תקוה
	שכונה
	כפר גנים הוותיקה
	רחוב
	היבנר
	מספר בית
	50

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6713	מוסדר	חלק מהגוש	126,135,134	---

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 ועל תיקוניה	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתי מסי פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתוכנית זו הוראות תכנית זו עדיפות.	4004	14.5.92
פת/2000/א'	שינוי		4745	28.4.99
פת/מק/2000/ד'	שינוי		4490	11.2.97
פת/1237	שינוי		2027	11.7.74

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		זורון גולדוסר	30.05.11	---	12	---	מחייב	הוראות התכנית
		זורון גולדוסר	29.05.11	1	--	1:250	מחייב	תשריט התכנית הכולל
		זורון גולדוסר	04.07.11	---	1	---	מנחה (*) מחייב	נספח בינוי טבלת הקצאות

* נספח הבינוי מנחה למעט שינוי בקווי בניין, מס' קומות ומס' יחיד שהינם 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	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				03-9222378	היבר 50 פ"ת			03872058	אברהם דגן		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			03-9222378	היבר 50 פ"ת			03872058 03872074	אברהם דגן טובה דגן		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הזכויות בקרקע חלקות: 126,134,135
			03-9222378	היבר 50 פי"ת			03872058 03872074	אברהם דגן טובה דגן		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדריך מודד
	03-9327124		03-9327029	בן צבי 10 פי"ת		37516	5540491-7	זורן גולדוסר	מדריך	אדריכל
	03-9310021		03-9310021			832	307295519	ליאוניד לייפמן	מודד	

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת 2 בנייני מגורים בני 6 ק' ע"ע + קומה חלקית וקביעת אחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים (עפ"י סעיף 62א(א) 1).
- 2.2.2 תוספת 8 יח"ד מ-16 יח"ד ל-24 יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות (עפ"י סעיף 62א(א) 8).
- 2.2.3 תוספת 2 קומות מ-4 ק' ע"ע + ח. על הגג ל-6 ק' ע"ע + ק. חלקית. לא יותרו ח. גג. (עפ"י סעיף 62א(א) 5).
- 2.2.4 הקטנת קו בנין צדדי לכיוון מזרח מ-6 מ' ל-5.4 מ' באופן חלקי לבניין דרומי (עפ"י סעיף 62א(א) 4).
- 2.2.5 הקטנת קו בנין צדדי לכיוון מערב מ-4 מ' ל-3.6 מ' לבניין דרומי (עפ"י סעיף 62א(א) 4).
- 2.2.6 הרחבת דרכים כמסומן בתשריט (עפ"י סעיף 62א(א) 3).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1.660			
מגורים – מספר יח"ד	24	8	16	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	2,054	--	2,054	כולל תוספת ח. על הגג עפ"י פת/2000 א'

3. טבלת ייעודי 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'
		602 ; 601	דרך מאושרת
		604 ; 603	דרך מוצעת

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: מגורים ג'

4.1.1 שימושים

- א. בנייני מגורים.
- ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)				מספר קומות	צפיפות (יח"ד לרזם נטו)	מס' יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	בנין ב'	בנין א'	בנין א'	בנין א'						שטחי בניה סה"כ	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
6	5.4	3.6	6	5.4	5	15	24	30	214	3,389	1,335	2,054	1,578	101	מגורים ג'

הערות:

1. תותר הבלטת מרפסות שמש מעבר לקו בנין צדדי לבניין ב' עד 2 מ' לכיוון מזרח.
2. לא יותרו ח. גג מעבר לקומה חלקית.
3. כל תוספת יח"ד ואו קומות ואו הקטנת בניין תהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות	6.
6.1 בינוי	6.1
6.1.1 הקווים המתוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי מראים את מגמת התכנון.	
6.1.2 הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.	
6.2 תנאים למתן היתר בניה	6.2
6.2.1 לא יינתן 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.	
6.2.2 שימור עצים – במידה וקיימים עצים בגירים בתחומי התכנית שיש צורך לשנות את המצב הנוכחי, הנושא יובא בפני הועדה לשימור עצים.	
6.2.3 נגר עילי – תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.	
6.2.4 שטח גינון מינימלי 24% משטח המגרש.	
6.3 חניה	6.3
6.3.1 תקן החניה במגרש 1 : 1.5, החניה תינתן בתחומי המגרש.	
6.3.2 מקומות החניה ייקבעו עפ"י טבלת מאזן חניה, הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף מספר מקומות חניה העולה על טבלת מאזן החניה.	
6.4 איכות הסביבה	6.4
6.4.1 השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.	
6.5 תברואה	6.5
6.5.1 תכנון וחדר האשפה יבוצע בתחומי המגרש ועפ"י דרישת מה"ע ואגף התברואה.	
6.6 חדר טרנספורמציה	6.6
6.6.1 חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי בתיאום עם חברת חשמל ובתחומי המגרש.	
6.6.2 ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.	
6.6.3 תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו – 2006.	
6.6.4 תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אשור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.	
6.7 תכנית לצרכי רישום	6.7
6.7.1 על הבעלים להכין על חשבונם תכנית לצרכי רישום ולרשום אותה מרגע מתן תוקף לתכנית.	
6.8 שיפוי	6.8
6.8.1 היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית בגין הכנת התוכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי מהיזם.	

6.9 רישום השטחים הציבוריים

6.9.1 השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח – תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

6.10 היטל השבחה

6.10.1 הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראת התוספת השלישית בחוק.

6.11 מבנה להריסה

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

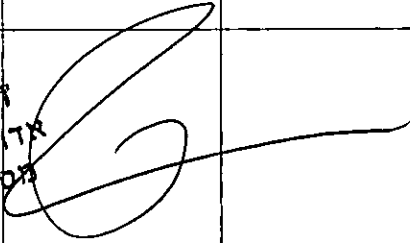
מספר שלב	תיאור שלב	התניה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 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	
3.6.11	צ'א / ס'בה		03872058	אברהם דגן	מגיש התכנית
"	צ'א / ס'בה		03872058 03872074	אברהם דגן טובה דגן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
"	צ'א / ס'בה		03872058 03872074	אברהם דגן טובה דגן	בעלי עניין בקרקע בחלקות: 126,134,135
			59404917	דורון גולדוסר	עורך התכנית

דורון גולדוסר
אדריכל ויבטנה ערים
ת"ס' רשיון 37516

8.2 אישורים

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

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

9. נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. 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 התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		ל.ר.
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		ל.ר.
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		ל.ר.

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דורון גולדוסר, מספר זהות 055404917,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/מק/17/1237 ששמה דגן אברהם (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות ובינוי 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. ליאוניד לייפמן – מודד.

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' השגחה 166
חתימת השלמות

5.6.11
תאריך

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 : פת/מק/17/1237

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: 18.05.2011 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).

שם המודד: מ"פ מן סאולין מספר רשיון: 832
 חתימה: ליימן לאוניד מודד מוסמך תתימה: 832/מ.ר. תאריך: 18.05.2011

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.

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____