

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס': פת/מק/76/1212		21.02.2012
שם תכנית: בניין מגורים ברח' סלנט 18 פ"תאר נכנס		נתקבל תיק מס'

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר
19-01-2012
תאר נכנס

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה
סוג תוכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית פתח תקוה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' פת/מק/76/1212 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק</p> <p>מנהל אגף תכנון עיר מנהל אגף תכנון עיר נ"ר הועדה המקומית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי בינוי הכולל שינוי בקווי בניין, צידי ואחורי והפחתת קומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

בניין מגורים ברח' סלנט 18 פ"ת

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)**

פת/מק/76/1212

מספר התוכנית

0.709 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

05.01.2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית שינוי מתאר מקומית עם
הוראות מפורטות

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4:5

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי פתח תקוהקואורדינטה X 665650
קואורדינטה Y 189575**1.5.2 תיאור מקום** רח' סלנט 18 פי"ת**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית פתח תקוההתייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה פתח תקוה
יישוביפורסם
ברשומותשכונה רחוב מספר בית
מרכז העיר סלנט 18**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6385	• מוסדר	• חלק מהגוש	100	---

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 כחלקות

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/1212/16	• שינוי		1807	24/2/72
פת/במ/2000/14	• כפיפות		3998	30/4/92
פת/2000 ועל תיקוניה	• כפיפות	פרט לקווי בניין	4004	14/5/92
פת/2000א'	• כפיפות	פרט לקווי בניין	4745	28/4/99
פת/1212/61	• שינוי		5019	17/9/01

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דורון גולדוסר	23/11/09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית הכולל
		דורון גולדוסר	20/12/10		13		מנחה* מחייב	נספח בניוי הוראות התוכנית

*למעט קווי בניין, יחיד וקומות.

כל מסמכי התוכנית 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 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	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				036993373	רח' בורלא 42 ת"א				004512307	סגלובץ סלבה, פרי בתיה, מייט ניצה, ע"ז אילן פרי	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-6993373	רח' בורלא 42 ת"א				004512307	סגלובץ סלבה, פרי בתיה, מייט ניצה, ע"ז אילן פרי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-6993373	רח' בורלא 42 ת"א			004512307	004512307	סגלובץ סלבה, פרי בתיה, מייט ניצה, ע"ז אילן פרי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9327124		03-9327029	בר צבי 10 פיית			37516	55404917	דורון גולדווסר	אדריכל
	03-9310021		03-9310021	ת.ד. 9312 פיית			832	307295519	ליאונד ליפמן	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	ל.ר.
הגדרת מונח	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 שינוי בינוי הכולל שינוי בקווי בניין, צידי ואחורי והפחתת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי בינוי בדבר הפחתת קומות מ-7 קומות ע"ע + ח. על הגג ל-6 קומות ע"ע + ח. על הגג (עפ"י סעיף 62א(א)5).

2.2.2 שינויים בקווי בניין (עפ"י סעיף 62א(א)4):

צדדי דרומי מ-6.3 מ' ל-4 מ'.

צדדי צפוני מ-1.5 מ' ל-2.5 מ' ו-1.5 מ' לקיר אטום.

אחורי מ-5.4 מ' ל-10.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.709 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
903 מ"ר = 150% * 602		977	-	903	מ"ר	מגורים
ח. על הגג = $\frac{74}{977}$ סה"כ:				ח. על הגג = $\frac{74}{977}$		
		ל.ר.	-	ל.ר.	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5 וסעיף 6.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח	יעוד
101	מגורים ג'
601	דרך מאושרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
84.9%	602	מגורים ג'		84.9%	602	מגורים ג'
15.1%	107	דרך מאושרת		15.1%	107	דרך מאושרת
100%	709	סה"כ:		100%	709	סה"כ:

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בהתאם להוראות פת/2000.	א.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י פת/2000.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ג'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
			שטחי בניה	שטחי בניה							מעל מפלס לכניסה הקובעת	קדמי מזרחי	צדדי-צפוני	צדדי-דרומי
מגורים ג'	101	602	557 (57%)	977	254.8	ל.ה.	ל.ה.	40	25	6 קו' ע"ע + ח. על הגג	4	מ' 1.5 לקיר אטום	מ' 2.5	4

הערות:

חישוב זכויות עפ"י פת/מק/61/1212 : $602 * 150\% = 903$
 חדרים על הגג עפ"י פת/2000'N : $74 * 2 = 148$

סה"כ שטח עיקרי: 977 מ"ר

6. הוראות נוספות**6.1 מגמות תכנון**

6.1.1 הקיום התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו, ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.

6.2 חניית מכוניות

6.2.1 החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה הקבוע בתוכנית זו.

6.3 תכנית פיתוח

6.3.1 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.

6.4 סידורי תברואה

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

6.5 היטל השבחה

6.5.1 הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.6 מבנה להריסה

6.6.1 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המיבנים המסומנים בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר.

6.7 איכות הסביבה

6.7.1 השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

6.8 חדר טרנספורמציה

6.8.1 חדר השנאים יהיה תת קרקעי בתיאום עם חברת חשמל ובתחומי המגרש.
6.8.2 ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.
6.8.3 תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבילתי מיננת, התשס"ו - 2006.
6.8.4 תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

6.9 סעיף שיפוי

6.9.1 היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כני"ל מהיזם.

6.10 רישום השטחים הציבוריים

6.10.1 השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
6.10.2 השטחים יועברו לבלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.11 רישום תצ"ר

6.11.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.

6.12 אי התאמה בשטחים מדוודים

6.12.1 אי-התאמות בשטחים המדוודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.13 גינון וחלחול

6.13.1 בשטח המגרש יוקצו 15% לצורכי גינון ו 10% לצורכי חלחול.

6.14 שימור עצים

6.14.1 במגרש לא קיימים עצים לשימור. נדרש כתנאי למתן תוקף לקבל הנחיות גיזום ושמירה על העץ מאגף גנים ונוף בנוגע לעץ הקיים בחלקה הסמוכה אשר הינה בבעלות החברה להגנת הטבע - סלנט 16 פי"ת.

6.15 סטייה ניכרת

6.15.1 כל תוספת יח"ד וקומות ושינוי בקווי הבניין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

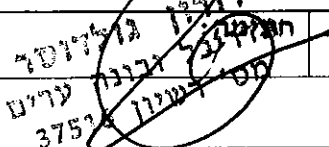
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	ל.ר

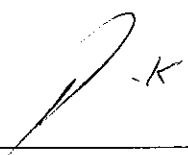
7.2 מימוש התוכנית

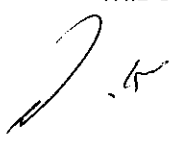
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 11.1.12 ✓	חתימה: 	שם: סגלוביץ סלבה, פרי בתיה, פייט ניצה, ע"י אילן פרי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 15.1.12	חתימה: 	שם: דורון גולדוסר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 11.1.12 ✓	חתימה: 	שם: סגלוביץ סלבה, פרי בתיה, פייט ניצה, ע"י אילן פרי	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 11.1.12 ✓	חתימה: 	שם: סגלוביץ סלבה, פרי בתיה, פייט ניצה, ע"י אילן פרי	בעל עניין בקרוע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

שם התוכנית: בניין פאזיס ברח' סלנט 18 פ"ת

תוכנית מספר: פת/מק/76/1212

תחילת התוכנית: 05.01.2012

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

ד"ר דורון גולדוסר
 תחילת התוכנית: 05.01.2012

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צפון	צדדי- דרום							שטחי בניה	שטחי כניסה				
5.4	6.3	1.5	4	--	23.25	14	40	254.8	1,534	--	557	602	--	מגורים ג'

7 ק' ע"ע + ח. על הגג

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה זורון גולדוסר, מספר זהות 055404917, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי פת/מק/76/1212, ששמה: **בניין מגורים ברח' סלנט 18 פ"ת** (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. לאוניד 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.



 זורון גולדוסר

15/1/2012
 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/76/1212

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 16.12.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

16.12.2011
תאריך

[חתימה]
חתימה

832/מ/ש
מספר רשיון

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.

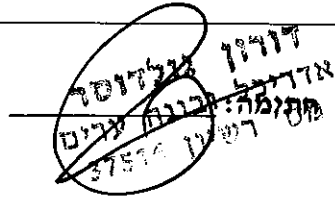
תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים



עורך התוכנית: גולדוסר דורון תאריך: 05/01/2012

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	ל.ר.	
סעיף 109 (ב)	ל.ר.	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	ל.ר.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל.ר.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל.ר.		

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.