

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' פת/מק/93/1232

שם תוכנית: רח' גליס 15, פתח תקוה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להקטין את קו הבנין הקיימי (לכיוון צפון) המותר בחלק המגרש שנמצא בתחום התכנית. המגרש נמצא ברח' גליס 15 באזור התעשייה סגולה. במגרש קיים בנין חד-קומתי אשר המשמש למסחר, מסעדה ומזנון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' גליס 15, פתח תקוה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)

יפורסם
ברשומת

פת/מק/93/1232

מספר התוכנית

500 מ"ל

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

1.11.2011 תאריך עדכון המהדורה

• שינוי מתאר מקומית עם תוראות מפורטות

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומת

• בן

האם מכילה תוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסנק להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (4).

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שמגנה ניתן לתוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת תוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

פתח תקוה מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

667.810

קואורדינטה X

190.230

קואורדינטה Y

רחוב גליס 15, פתח תקוה

1.5.2 תיאור מקום

פתח תקוה

רשות מקומית

1.5.3 לשונית מקומית בתוכנית

פתח תקוה

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

אזור תעשייה סגולה גליס

שכונה

15

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תבנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.05.1992	4004	על תכנית זו תחולגת הוראות כל תכנית על תיקוניה אשר חלת בתחום התכנית, וזאת בנוסף להוראות תכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכנית הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו	שינוי	פת/2000 ועל תיקוניה
11.06.1995	4312		כפיפות	פת/2000/10
06.03.2006	5502		כפיפות	פת/2000/ח
18.02.1983	4086		שינוי	פת/15/1232

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תוכנית	מחייב	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	31.10.2009	ניקי פיין - אדר	ועדת מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	לא רלוונטי	1	31.10.2009	ניקי פיין - אדר	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה וקראו במקשה 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

מאגיש התכנית 1.8.1										
מקצוע / תואר	שם פרטי / משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגוד / שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אבנר סאבי	50732957				רח' תחלת צבי 67, פתח תקווה		050 5288517		mrsela@barak.net.il

זום בפועל 1.8.2										
מקצוע / תואר	שם פרטי / משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגוד / שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אבנר סאבי	50732957				רח' תחלת צבי 67, פתח תקווה		050 5288517		mrsela@barak.net.il

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
מקצוע / תואר	שם פרטי / משפחה	מספר זהות	שם האגוד / שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
			מריסקה בנין והשקעות בע"מ	51284717 3	רח' גולדס 15, פתח תקווה		050 5288517			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 8.4										
מקצוע / תואר	שם פרטי / משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגוד / שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		219115-3	10504	דב פיין אדריכלים בע"מ		רח' מנחם 32, פתח תקווה	03-9305589	052 4511813	9347308	Niki.fein@gmail.com
		30725519	831			רח' פורעשני 1, פתח תקווה	03-9310021	052 2959820		

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	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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

שינוי קו הבניין הקדמי לכיוון צפון המותר בתחום התכנית לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין לחזית (לכיוון צפון) מ-5.0 מ' ל-0.50 סאפט) ו-5.0 מ' כמתואר בתשריט. לפי סעיף 62 א(א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.500

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצר המאושר	מוצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאזל	מפורט				
			ללא שינוי	120% עילי + 50% תת קרקעי	מ"ר	שטח בניה עיקרי מותר

הערה: במידה וקימת סתירה בין המופיע בסעיף זה לבין המופיע בסעיפים 5 ו-6 יגברו ההוראות והנתונים בסעיפים 5 ו-6.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור תעשייה	201	לא רלוונטי

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

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעשייה	4.1
שימושים	4.1.1
ללא שינוי, ע"פ תכניות בתוקף	
הוראות	4.1.2
ללא שינוי, ע"פ תכניות בתוקף, למעט שינוי בקו הבנין המותר לכיוון צפון (קידמי).	

5. טבלת זכויות והוראות בניה מאב מוצע

צדדי למעב	צדדי למרח	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית %		צמפות (צ"ד) לדונם (מט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מגרשי/מרחבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מרחת	מעל לבניסה הקובעת	מרחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה				שטחי שטח	מרחת לבניסה הקובעת			
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ללא	ללא	ללא	ללא	-	ללא	ללא	ללא	ללא	500	201	אזור תעשייה

הערות:

1. זכויות הבניה בתחום התכנית הינן לפי התכנית התקפות בתחומה ואינן משתנות כתוצאה מתכנית זו.

6. הנראות נוספות**6.1 חניית מכוניות**

מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מהדרוש לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
לרכב פרטי : פתרונות החניה ינתנו בתחום המגרש או מחוצה לו בתנאי מתן כופר חניה או פתרון מקובל אחר לפי תקן החניה.
לרכב תיפעולי : פתרונות החניה ינתנו בתחום המגרש בלבד.

6.2 סעיף שיפוי

היום ישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח תקוה ו/או עיריית פתח תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.
 לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כג"ל מהיום.

6.3 הריסת הבנוי במגרש

במקרה של הריסת הבנוי במגרש יהיו הזכויות והנראות הבניה בתחום המגרש ע"פ תכניות תקפות למעט תכנית זו

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	מתנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – עד 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>אבנר באבו</i>		50732957	אבנר באבו	מגיש התוכנית
	<i>אבנר באבו</i>		50732957	אבנר באבו	יום בפועל (אם רלבנטי)
	<i>מרסלה בנין והשקעות בע"מ</i> מ.פ.ס. 51-264717-8 רח' גליל 15 פי"ת		507329572450 2601	מרסלה בנין והשקעות בע"מ	בעלי עניין בקרקע
	<i>ב. פיין אדריכל</i> סל"ר 21 פי"ת 9305588 מ.פ.ס. 2012		219115-3	ניקי פיין, אדריכל	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

29-05-2012

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ונתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X
		האם קיימים נספחי תנועה, בנינו, ניקוח וכ"ו?	X
אם כן, פרט: נספח בנינו בנוף התשריט			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר (מוצע-זהה)	X
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .	X
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	X
	1.1	שם התוכנית	X
		מחוז	X
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	X
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	X

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנוהל מבא"ת – "החזית לעריכת תשריט התוכנית".
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

ל"א	כ"ן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט:		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט:		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמן (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	X	קיום תצהירים התומכים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בתומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בתומרי חפירה ומילוי?		תומרי חפירה ומילוי (5)
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית (Pre-Ruling) מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חוזרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חוזרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עפ"י החלטת הוועדה מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מטפרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת - ייחודיות לעריכת זהו אגת התוכנית.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לעניין בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האף לתכנון עשאי במינהל התכנון. בחתי האקסטרנט של משרד הפנים.

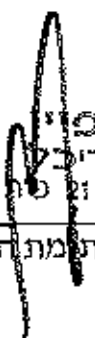
⁽⁶⁾ הגרד: הבדיקה אינה נדרשונ בתוכנית של תוספת במיו לוחה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ניקי פיין (שם), מספר זהות 219115-3 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/מק/93/1232 ששמה דח' גליס 15, פתח תקוה (להלן "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 10504.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ
 א. _____
 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, התתיימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 נ. פיין
 אדריכל
 סלון 21 ס' 9305589
 חתמת המצהיר

1.5.12
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: פת/מק/93/1232

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17.02.2012 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן לאוניד
 חתימה

832
 מספר רשיון

לייפמן לאוניד
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור / לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערך על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

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