

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז
5.08.2012
נתקבל תיק מס'

הוראות התוכנית
תוכנית מס' פת/60/1210

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר
26-07-2012
דאר נכנס

שם תוכנית: רח' משמר הירדן 8

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לחכיון ולבניה פתח-תקווה</p> <p>תכנית שינוי מתאר פח / 60/1210 בישיבה נט' / 5108 מיום</p> <p>הוחלט לחמליץ בסני הועדה המחוזית לחכנון ולבניה, למתן תוקף</p> <p>מנהל א"ף לתכנון עיר / מתן תוקף / יו"ר הועדה</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 6.8.12 - 60/1210 פת לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>09.09.2012 תאריך / יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

משמר הירדן 8

1.1 שם התוכנית
ומספר
התוכנית

פת/60/1210

1.064 דונם

1.2 שטח התוכנית

תוקף

1.3 מהדורות

4

16.07.2012

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות.

תכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

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-תקווה

קואורדינטה X 666356

קואורדינטה Y 190150

1.5.2 תיאור מקום שטח צפון - מרכז עיר פתח-תקווה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית פתח-תקווה

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות פתח-תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב: פתח-תקווה

יפורסם ברשומות

שכונה: עין גנים רחוב: משמר הירדן מספר בית: 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6404	מוסדר	חלק מהגוש	268	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000 ועל תיקוניה	שינוי	תוכנית מתאר מקומית	4004	14 /05 /1992
פת/במ/2000 /14 פת/1210 /17	שינוי שינוי	הגדלת צפיפות תכנית שינוי מתאר מקומי	3998 5769	30 /04 /1992 23.01.2008

הוראה: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פי"ת מס' פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5999944		אחד העם 75/9 פינת	לי"ר	לי"ר	513784249 ח.פ.	ח.ג. גבעת חיים בע"מ	לי"ר

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר		050-5999944	75/9	אחד העם פינת	לי"ר	לי"ר	513784249 ח.פ.	ח.ג. גבעת חיים בע"מ	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר ת.ז.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר		7520140	03-7520140	רח' זיבנינסקי 5, בית אבגד ר"ג	לי"ר	לי"ר	5163391	יהושע דיאמנט	ע"ד
		9509927	09-9509927	רח' יורדי חיסן, הרצליה			054340674	דו"ר קירשנבאום	ע"ד

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

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mj@matcovitch.com	097662532	0523369650	097678374	ויצמן 130 כ"ס ת.ד. 9312 פינת	לי"ר	35317 832	069747913	מטקוביץ יוסף לייפמן לאוניד	אדריכל 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	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית מחוז מרכז

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

יצירת תכנית להקמת בנין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת יח"ד מ-13 ל-22.
2. תוספת קומות מ-4 ל-7.
3. שינוי קווי בניין.
4. הרחבת דרך.
5. תוספת שטחים עיקריים + שטח למרפסות פתוחות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.064

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
612 מ"ר + למרפסות פתוחות	1913		632+	1281	מ"ר	מגורים
	22		9+	13	מס' יח"ד	

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" וסעיף 6, גובר האמור בטבלה 5 וסעיף 6.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ד-1
		2	דרך מוצעת

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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
93.5	995	100	1064
6.5	69		

↓

4 יעודי קרקע ושימושים

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר
31-07-2012
א.ר. נכנס

4.1	שם ייעוד: מגורים ד-1
4.1.1	שימושים בנין דירות מגורים.
4.1.2	הוראות מרפסות קו בניין קדמי למרפסות לא יחרוג מ-3 מ'. מחסנים דירתיים מחסנים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים מעבר להולכי רגל ורכב צמחיה, תאורה, תשתית וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר ציפיות	מספר יח"ד	מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל לכניסה הקובעת	עיקרי עיקרי	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעד
			שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה											שטחי בניה	שטחי בניה				
מגורים ד-1	1	995	2998	ללא מרפסות	2998	300	22	22.11	45	31	45	22.11	22	300	2998	ללא מרפסות	1084	57%	1913	612 + למרפסות	995	מגורים ד-1	
דרך מוצעת	2	69																			69	דרך מוצעת	

- הערות:
- שטח עיקרי למרפסות המופיע בטבלה 5 חושב לפי 14 מ"ר ליח"ד עבור קומות א-D.
 - יתר השטח העיקרי במרפסות מיועד לדירות הפנטהאוז בקומות ה', ו' כמופיע בנסח בינוי.
 - שטחי שרות כוללים כל שטחי השרות משותפים ופרטיים.

23.11.2010

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.2 חניה

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה הקביע בתכנית זו שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תינתן בתחומי המגרש. תקן החניה יהיה 1:1 ליח"ד עד 110 מ"ר עיקרי ומעל 110 מ"ר 1:2 ליח"ד.

6.3 תכנית פיתוח

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח 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 מפת טופוגרפית.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

על התכנית זו יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ה 1978.

6.5 סידורי תברואה

1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.6 סעיף סטייה ניכרת

כל תוספת יח"ד, קומות ושינוי בקווי בנין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ניווד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות יהווה סטייה ניכרת.

6.7 חדר טרנספורמציה

חדרי שנאים:
חדרי השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.
ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים.
תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.
תנאי להיתר בניה לחדר יהיה הבאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

6.8 רישום תצ"ר

לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י וע"ח יזם התכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.

6.9 גינון וחלחול

נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. גינון לא יפחת מ-25% משטח מגרש. חלחול לא יתאפשר במקומות חניה.

6.10 הפקעות לצורכי ציבור ורישום שטחים ציבוריים

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, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.11 תנאים להיתרי בניה

בתחום החלקה יבוצע פיתוח נופי במבנה המתוכנן כערך חלופי לעצי פרי שהיו במגרש לאישור היחידה הסביבתית של עיריית פ"ת..

6.12 בנייה ירוקה

כתנאי להוצאת היתר בנייה, עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: ח.י. גבעת חיים בע"מ ח.פ. 513784249		מגיש התוכנית
תאריך:	תאגיד/שם רשות מקומית:	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה: מטקורין ווסר אודיכל	
מספר תאגיד:	תאגיד: ויצמן 330 כל-סבא	יזם בפועל
תאריך:	שם: ח.י. גבעת חיים בע"מ ח.פ. 513784249	
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מטקוביץ יוסף (שם), מספר זהות 069747913 ,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/60/1210 ששמה משמר הירדן 8 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 35317.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/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, התתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מטקוביץ יוסף אדריכל
מזהו
ויצמן 130 סניף 130

חתימת המצהיר

26/7/12

תאריך