

1965
 אגף תכנון עיר
 17-03-2013
 דאר וכנס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד הפנים

מחוז מרכז

18.04.2013

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' פת/מק/20/1152

שם תוכנית: רחוב זכריה הילל 9, 11

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: פתח-תקווה

סוג תוכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית פתח תקווה חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' פת/מק/1965 התכנית מוגשות ככח סעיף 208 (ג) לחוק</p> <p> מנהל אגף תכנון עיר מנהל עיריית פתח תקווה מנהל עיריית פתח תקווה מנהל עיריית פתח תקווה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית באה להגדיל מס' יחידות דיור ולשנות קוי בנין באופן המאפשר לנצל זכויות בניה המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: זכריה הילל 9, 11 ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית: פת/מק/20/1152

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

תוקף

2

מספר מהדורה בשלב

15.09.2011

תאריך עדכון המהדורה

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם ברשומות

כ

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62א(א) סעיף קטן 1, 2, 4, 5, 8.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד חלקות עם בהסכמת הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה

665107 קואורדינטה X
190083 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב זכריה הילל פינת הרמתי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פתח-תקווה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

פתח-תקווה
פתח-תקווה

נפה

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

מחנה יהודה
זכריה הילל
11,9

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6388	מוסדר	חלק מהגוש	108, 107	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2000 ועל תיקוניה	שינוי	תוכנית מתאר מקומית	4004	14 /05 /1992
במ/2000 /14	שינוי	הגדלת צפיפות	3998	30 /04 /1992
פת/1152	שינוי	חלוקה מחדש, שינוי קווי בנין, קביעת הפקעות	--	31/10/1949

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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מטקוביץ- אדריכלים	23.08.2011	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
		מטקוביץ- אדריכלים	15.09.2011	1	לי"ר	1:250, 1:100	מנחה למעט קווי בנין, מס' יחיד וקומות שיהיו מחייבים	נספח בינוי
		מטקוביץ- אדריכלים	15.09.2011	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נ.אביטל בניה והשקעות בע"מ	513585786	רוטשילד 42 פי"ת	03-9300513				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נ.אביטל בניה והשקעות בע"מ	513585786	רוטשילד 42 פי"ת	03-9300513			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נ.אביטל בניה והשקעות בע"מ	513585786	רוטשילד 42 פי"ת	03-9300513			
בעלים	שרעבי והב שרה	03790318	לי"ר	לי"ר	לי"ר	היילל זכריה 11 פי"ת	03-9320678			
בעלים	שרעבי עמנואל	0386309	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הרב שקדי 12 פי"ת	052-2720253			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	069747913	35317	לי"ר	לי"ר	ויצמן 130 כ"ס	09-7678374	052-3369650	09-7662532	mj@matkovitch.com
מודד	מודד			לי"ר	לי"ר	ת.ד. 9312 פי"ת	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 מקומית	הועדה המקומית פתח-תקווה

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, הרחבת דרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

--- תוספת יח"ד מ-14 ל-20 ע"י סעיף 62א(א)8 לחוק.
 --- תוספת קומות מ-4 ל-5 ללא חדרים על הגג לחוק.
 --- קביעת קו בנין צדדי מזרחי 4 מ' לקומה ה', שינוי קו בנין צדדי דרומי מ-6 מ' לקומות קרקע-ד ל-4 מ', קביעת קו בנין צדדי דרומי לקומה ה' 4 מ', שינוי קו בנין קידמי צפוני מ-5 מ' ל-3 מ', קו בנין קדמי מערבי מ-5 מ' ל-4 מ' בגין הרחבת דרך ע"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
 --- הרחבת דרך : מ-10 מ' ל-12 מ' לרחוב זכריה הלל, מ-8 מ' ל-9 מ' לרחוב הרמתי כהן ע"י סעיף 62א(א)2 לחוק.
 --- איחוד חלקות על פי סעיף 62א(א)1 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.026
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1426.6	0	1426.6		
	מס' יח"ד	14	6+		20	

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 יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ג-2
				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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90.3	926	מגורים ג-2		100	1026	מגורים ב'
9.7	100	דרך מוצעת				
100	1026	סה"כ		100	1026	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג-2		
4.1.1 שימושים		
ע"פי פת/2000	א.	
	ב.	
	ג.	
4.1.2 הוראות		
	א.	
	ב.	
	ג.	

4.2 שם ייעוד: דרך מוצעת		
4.2.1 שימושים		
ע"פי פת/2000	א.	
	ב.	
	ג.	
4.2.2 הוראות		
	א.	
	ב.	
	ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קידמי צפוני	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	דרומי	ציד-י- מזרחי	קדמי מערבי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	4 מ' לקומות קרקע-ה'			4	5 ללא חדרים על הגג	22	45	21.5	20	251	2318.6	---	--	892	1426.6	926	1	מגורים ג-2
															100	2	דרך מוצעת	

חישוב שטח עיקרי: $1026 \text{ מ"ר} \times 110\% + 75 \text{ מ"ר} \times 2 + 37 \text{ מ"ר} \times 4 = 1426.6 \text{ מ"ר}$
שטח' שרות כוללים: מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים (חדר אשפה, חדר גז, חדר משאבות, חדר מכונות וכו'), חדרי מדרגות, מבואות משותפים, מעברים ציבוריים. החישוב שטח שרות הוא לפי תקנות חישוב שטחים.

* לא ינתנו בנוסף זכויות לפי תכנית פת/1273 ו-פת/2000א' על תיקוניה.
 * בתכנית זו ניכללו שטחי חדרים על הגג.

6. הוראות נוספות**6.1 מגמות תכנון**

קווים המתחייבים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות בתכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו כפוף להסכמת מהנדס העיר.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 חניה

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן ממספר החניה הקבוע בתכנית זו שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תינתן בתחומי המגרש. הועדה רשאית לקבוע מספר מקומות חניה העולה על התקן.

6.4 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.

6.5 מבנה להריסה

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

6.6 סעיף שיפוי

יוזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התנוון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.8 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.

6.9 סעיף סטייה ניכרת

כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין ותוספת קומות בתחום התכנית תחווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב- 2002.

6.10 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.

6.11 אי התאמות בשטחים המודדים

אי התאמה בשטחים המודדים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין
 השטחים בתכנית זו לא תחשוב כסטיה. כמשמעותם בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.

6.12 רישום תצ"ר

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

6.13 גינון וחלחול

נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 22% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום
 המגרש. גינון לא יפחת מ-22% משטח מגרש.

6.14 שימור עצים

במידה וקיימים עצים בתחומי התכנית ובסביבה הסמוכה לתכנית או כתוצאה מביצוע תכנית ישונה
 מצבם הנוכחי הנושא יבחן עפ"י הוראות החוק בעת מתן היתר הבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.

8. חתימות

תאריך: נ. אביטל בניה והשקעות בע"מ מספר תאגיד: 513585786.ח	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: מטקוביץ יוסף	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
תאריך: נ. אביטל בניה והשקעות בע"מ מספר תאגיד: 513585786.ח	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 6/2/12 מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 13/2/12 מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע

תוכנית מספר: 20/1152/מק/פת

שם התוכנית: זכריה הילל 9, 11

עורך התוכנית: מטקוביץ-אדריכלים

תאריך: 9.10.2011

חתימה:

ד"ר יעקב אדריכל
מ.ר. 35317
ויצמן 130, כפר-סבא

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-	צידי-	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב	107	513	110%+75 מ"ר 74 מ"ר = 713.3 מ"ר	65% משטח היקרי 463.64 מ"ר	80%	-	1176.9 ללא מרתף	230	45	18.5	1	קרקע+4	צפוני-5 מ' מערבי-4 מ'	מזרחי-4 מ'	מערבי-4 מ'	דרומי-6 מ'
מגורים ב'	108	513	75 + 110% מ"ר 74 מ"ר = 713.3 מ"ר	65% משטח היקרי 463.64 מ"ר	80%	-	1176.9 ללא מרתף	230	45	18.5	1	קרקע+4	צפוני-5 מ' מערבי-5 מ'	מזרחי-4 מ'	דרומי-4 מ'	--

חישוב יחיד לכל חלקה : על פי פת/במ/2000/14 : 10X0.513=5.15~6 יח"ד
 2X0.513=1.02~1 יח"ד
 סה"כ יח"ד לחקה : 7 יח"ד
 סה"כ יח"ד בשתי חלקות : 14 יח"ד

נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: פת/מק/20/1152 שם התוכנית: זכריה הילל 9, 11
 מטקוביץ יוסף אדריכל
 עורך התוכנית: מטקוביץ-אדריכלים תאריך: 12.09.2010
 חתימה: 130 כפר-סבא

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

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)	לייר	
סעיף 109 (ב)	לייר	

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

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