

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

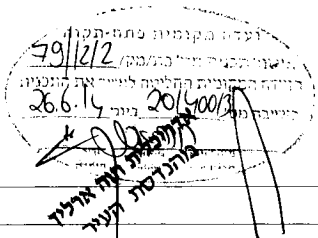
08-07-2014

תוכנית מס' פת/מק/79/1212

שם תוכנית: רח' הרב צבי קלישר 20

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

חלוקת חלקה לשתי חלקות וקביעת הוראות בינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

קלישר 20 **1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

פת/מק/79/1212

0.953 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות**2 מספר מהדורה בשלב****07.07.2014 תאריך עדכון המהדורה**

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות.

תכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1,2,4,5,8

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

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 189950

קואורדינטה Y 665525

1.5.2 תיאור מקום מחנה יהודה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**רשות מקומית פתח-תקווה
התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

פתח-תקווה

פתח-תקווה

מחנה יהודה

קלישר פינת ביאליק

1 20

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

יישוב :

שכונה :

רחוב :

מספר בית :

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6397	מוסדר	חלק מהגוש	71	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	5236	תכנית מתאר מחוזית	כפיפות	תממ/21/3
14/05/1992	4004	שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי	שינוי	2000 ועל תיקוניה
27/07/1997	4548		שינוי	

הוראה: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פיית מסי פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	החולה	סוג המסמך	תשריט התכנית
	הועדה מקומית	מסקוביץ-אדריכלים	20.09.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית	
	הועדה מקומית	מסקוביץ-אדריכלים	7.05.2012	1	ל"ר	1:250, 1:100	מנחה למעט קווי בנין, מסי יחיד וקומות שיהיו מחייבים	נספח בניין ותנועה	
	הועדה מקומית	מסקוביץ-אדריכלים	7.05.2012	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית	
	שמאי שלומי יפה	שמאי שלומי יפה			11	ל"ר	מחייב	טבלת הקצאה ואיון	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם האגוד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יום
			0576663466	גורדון 27 פינת	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	511367252			

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מסי' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יום
			0576663466	גורדון 27 פינת	לי"ר	לי"ר	7945824	511367252				
							4477775					
							511367252					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר ת.ז.	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יום
			0576663466	קאלישר 20 פינת גורדון 27 פינת	לי"ר לי"ר	לי"ר לי"ר	7945824 4477775	511367252				

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

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יום
			0522369650	ירצון 130 בייס	לי"ר	35317	069747913					
			0522959820	ת.ד. 9312 פינת	לי"ר	832						
			039319555	חיים עזרן 30 פינת	לי"ר	543						

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יאה 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 מקומית 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**

תכנית ליצירת חלוקת חלקה וקביעת בניין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת יחידות דיור: מ 11 יח"ד ל 18 יח"ד (9 יח"ד על כל מגרש) עפ"י סעיף 62א(א)8.
- שינוי קווי בנין צדדי מערבי: מ 4.0 מ' ל: 3.60 מ' לקומות א-ד, ל-4.50 מ' לקומה ה' עפ"י סעיף 62א(א)4.
- שינוי קו בניין מזרחי מ-4.0 ל-1.2 מ' לפי סעיף 62א(א)4.
- שינוי בבינוי ובעיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(א)5. שינוי בינוי מ-4ק' ע"ע.ח.על.הגג ל-4 ק' על עמודים וקומה חלקית לפי סעיף 62א(א)5.
- הרחבת דרך לצורכי ציבור. לפי סעיף 62א(א)2.
- חלוקה לשני מגרשים לפי סעיף 62א(א)1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.953

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	1246		0	1246	מ"ר	מגורים
	18		7	11	מסי' 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 ג' 1
	2	מגורים ג' 1
	3	דרך מאושרת
	4	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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	אחוזים	מצב מאשר	
	מ"ר	מ"ר			מ"ר	יעוד
44	419		מגורים ג' 1	96	915	מגורים ב'
44	419		מגורים ג' 1	4	38	דרך מאושרת
4	38		דרך מאושרת			
8	77		דרך מוצעת			
100	953		סה"כ	100	953	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג' 1
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית פת/2000
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	תותר בניית מחסן דירתי 6 מ"ר צמוד לכל דירה. המטרים במסגרת שטחי השירות, וכי אין תוספת שטחים עיקריים עבור המחסנים.
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת/מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	עפ"י חוק תכנון והבניה.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והראות בניה – מצב מוצע

קדמי מרחבי וקלושר	קדמי זדדי	קדמי זדדי	קדמי זדדי	קדמי זדדי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפומות (ח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מעברי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
												מספר קומות	מנתח הקובעת	מנתח הקובעת			
1.2	0.5	3.6	4.1	4.5	44 קומות	21.5	48.5	21.47	9	245.35	1028	0	405	623	419	1	מגורים 1
1.2	4.0	3.6	4.1	4.5	44 קומות	21.5	48.5	21.47	9	245.35	1028	0	405	623	419	2	מגורים 1
עפ"י תביע מאושרת																	
ר"ר מאושרת																	
ר"ר מוצעת																	

הערות:

* שטחי החדרים על הגג עפ"י תביע פת/2000 נוצלו בתכנית זו. לא תותר תוספת חדרים על הגג מעבר למפורט בתכנית זו.
 ** חישוב זכויות בניה עפ"י תביע בתוקף פת/2000 ופתי/2000 ועל פי גודל מגרש קיים:

$$915 \times 120\% = 1098 \text{ מ}^2$$

$$37 \times 4 \times 1246 = 148 \text{ מ}^2$$

סה"כ זכויות בניה (עוקר) 1246 מ"ר על כל החלקה
 *** תוספת יחידות דירור מ-11 יח"ד ל-18 יח"ד (9 יח"ד על כל מגרש)

6. הוראות נוספות**6.1 מגמות תכנון**

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

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 חניה

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה הקבוע בתכנית. החניה תינתן בתחומי המגרש.

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 בשטח התכנית המוקצה לבניה בכל מגרש בנפרד ע"ח וע"י מבקש ההיתר.

6.6 סעיף שיפוי

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

6.7 הוראות בנושא עתיקות

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

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, קומות ושינוי בקווי בנין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

6.10 חדר טרנספורמציה

חדרי שנאים:
 חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים 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 המדודים

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

6.12 רישום תצ"ר

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

6.13 גינון וחלחול

נגר עילי: תובטח תכסית פנויה לפי נספח בניוי לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי
 בתחום המגרש. גינון לא יפחת מ- 19.2% משטח מגרש. חלחול לא יפחת מ- 27% משטח מגרש.

6.14 הפקעות לצורכי ציבור ורישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה
 תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הוועדה 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.

6.15 שימור עצים

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

6.16 בנייה ירוקה

כתנאי להוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר להראות 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, מינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול
 ארגיה, וכיוצ"ב. מסמכי הגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי
 דרישות מהנדס העיר /או הועדה המקומית.

6.17 תנאי למתן היתר בניה

טרם הוצאת היתרי בניה יבדק המבנה הנותר מבחינה קונסטרוקטיבית ויובטח המשך קיומו באופן בטוח
 וכן לא יגרמו נזקי איטום. במידה וכתוצאה מהבניה יוצרו בעיות איטום במבנה הנותר, היזם ישלם
 הוצאות האיטום על חשבונו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: זנים נכסים ותשקעות בע"מ		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מטקובילן אדריכלים מספר תאגיד מ.ר. 35317 משה שרת 2%, כפר-סמא		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: זנים נכסים ותשקעות בע"מ		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: זנים נכסים ותשקעות בע"מ		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	