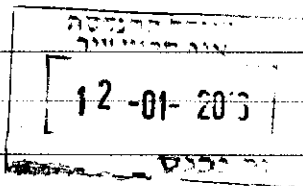


4023090

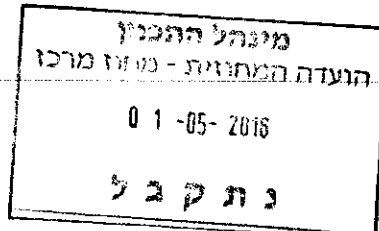
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 410-0233262

וועד ארבע ארצות - מספרה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	וועד ארבע ארצות - מספרה
		מספר התכנית	410-0233262
1.2	שטח התכנית		1.274 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 11
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

דברי הסבר לתכנית

1. הוספת שימוש למבנה קיים במגורים א' למסחר - מספרה בצידו המערבי של המגרש.
2. קביעת תנאים לשימוש במבנה.
3. הריסת סככות מחוץ לגבולות המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

קואורדינטה X 192350

קואורדינטה Y 664850

1.5.2 תיאור מקום שכונת בלינסון רח' ועד ארבע ארצות - מספרה קיימת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	ועד ארבע ארצות	39	

שכונה שכונת בלינסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6319	מוסדר	חלק	267	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1254	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1254 ממשיכות לחול.	2889		03/02/1983
פת/ 2000	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית מתאר למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.	4004	3167	14/05/1992

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארז בן-עזרא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ארז בן-עזרא			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1	1	22/07/2014	ארז בן-עזרא	וועדה מחוזית	22/07/2014	זכויות בניה מאושרות	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	26/04/2015	ארז בן-עזרא	וועדה מחוזית	26/04/2015	נספח חניה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		23/03/2015	ארז בן-עזרא	וועדה מחוזית	23/03/2015	מצב מאושר גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יורם יזדן			פתח תקוה	ועד ארבע ארצות	39	03-9334488	03-9334488	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ששון יזדן			פתח תקוה	ועד ארבע ארצות	39	03-9334488	03-9334488	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ארוז בן-עזרא	35535		פתח תקוה	פתח תקווה	10	03-9348274	03-9348275	ebene Ezra@01 2.net.il

תכנית מס': 410-0233262 - שם התכנית: וועד ארבע ארצות - מספרה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים א' - לפי פת/2000 על תיקוניה.
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. הוספת שימוש למבנה קיים במגורים א' למסחר - מספרה בצידו המערבי של המגרש.
2. קביעת תנאים לשימוש במבנה.
3. הריסת סככות מחוץ לגבולות המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש למגורים א' למספרה. (המבנה מסומן בתשריט - A)
2. שינוי בקווי-בניין לפי מצב קיים.
3. קביעת תנאים לשימוש במבנה הקיים. (המבנה מסומן בתשריט - B)
4. הריסת סככות מעבר לגבולות המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.274			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מאושר	למצב המאושר *	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	764.4	764.4		במקרה של הריסת מבנה במגרש קווי-הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית		
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2671	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2671
להריסה	מגורים א'	2671

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,279	100
סה"כ	1,279	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,279.45	100
סה"כ	1,279.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי פת/2000 על תיקוניה - מבנה B.
	מספרה - מבנה A.
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
מגורים א'	מגורים א'	2671	A ו-B	גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
				1274		3	3	1 (1)	4.5 (1)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. כל הטבלה ללא שינוי מתכניות מאושרות למעט קווי-הבניין.

2. במקרה של הריסת מבנה במגרש קווי-הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות טרם אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי סימונים בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	הקווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכניות זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.
6.2	חניה
	החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה הקבוע בנספח החניה.
6.3	איכות הסביבה
	העסק יעמוד בתקנות הרעש לבנייני מגורים. יש לקבל את אישור האגף לאיכות הסביבה לסוג העסק לפני כניסתו למבנה. לא תותר כניסת עסקים שמוכרים מזון מכל סוג שהוא כולל ארוז. מותר מסחר קמעונאי בלבד - מוצרי שיער, תספורת וכדו'.
6.4	הפקעות ואו רישום
	אי התאמה בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק תכנון הבנייה תשנ"ה - 1965
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באיזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6.6	הוראות פיתוח
	בשטח המגרש יוקצו 30% לצרכי גינון. לצורכי חלחול יוקצו 30%
6.7	סטיה ניכרת
	כל תוספת יחיד, קומות שינוי קווי הבניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
6.8	פיתוח תשתית
	לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
6.9	כתב שיפוי
	היום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הוועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה.
6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

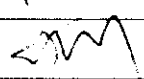
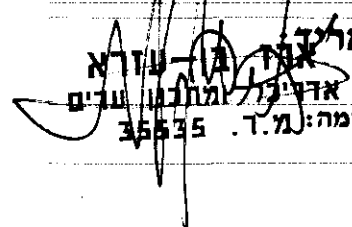
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	וועדה מקומית	אישור הוועדה המקומית

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית ומתן תוקף

8. חתימות

תאריך: 7/1/16 חתימה: 	סוג:	שם: יורם יזדן שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 7/1/16 חתימה: 	סוג:	שם: ששון יזדן שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: חתימה: 	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 512185018	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:  אדו"ק: מ.ד. 35535	סוג: עורך ראשי	שם: ארז בן-עזרא שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

טבלה מס' 5 – טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב קיים

זכויות בניה לפי פת/2000 – מצב קיים

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי צפוני		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי לרח' וועד ארבע ארצות	לכניסה הקובעת	צידי ימני מזרחי	צידי שמאלי מערבי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	267	1274	764.40	21.00	---	573.30	1,358.70	106.6%	2	2	45%	9.90	ק+1 ג+ג	1	5	3	3	6
דרך מוצעת	166	1137	לפי משמעותה בחוק התכנון והבניה															

לפי משמעותה בחוק התכנון והבניה



שם: _____	מספר זהות: _____
תאריך: _____	מספר: _____

נספח 1א: תצהיר מגיש התכנית בדבר הגשת העתק לועדה המקומית

אני החתום מטה ארז בן-עזרא (שם), מספר זהות 052919586,
מצהיר בזאת כי הגשתי העתק מהתכנית שמספרה 410-0233262 לפי גרסת הוראות
מס' 18 וגרסת תשריט מס' 12 לועדה המקומית פתח-תקווה

שם עורך התכנית: ארז בן-עזרא
אדוארד מינהל התכנון ערים
חתימה: 35535

תאריך: 2016/10/16



מספר ת.ד.	שם התכנית	שם המועצה
052919586	ארז בן-עזרא	מועצה ארבע ארצות - מספרה

נספח ד: תצהיר עורך התכנית¹

אני החתום מטה ארז בן-עזרא (שם), מספר זהות 052919586, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 410-0233262 ששמה וועד ארבע ארצות - מספרה (להלן – "התכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35535.

3. אני ערכתי את התכנית 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 התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית 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. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, קיימות / לא קיימות עבירות בניה בשטח התכנית (כל בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) [הקף בעיגול].

7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ארז בן-עזרא
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 35535

שם עורך התכנית: 2016 11/16

חתימה:

¹ לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>



שם המודד	מספר רישיון	תאריך
שם המודד	מספר רישיון	תאריך

נספח 1ה: הצהרת המודד¹

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"י התשריט.
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 התכנית: **410-0233262**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ 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 27.08.14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

11.01.16
תאריך

לייפמן לאוניד
מספר רישיון

832 לייפמן לאוניד
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני 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 רישיון

שם המודד

¹ לנוסח תצהיר העדכני ראה במחזור העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>