

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
24.05.2009  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' פת/מק/1241/125
שם תוכנית: שטח ציבורי רח' מפלסים

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה  
סוג תוכנית: תוכנית שינוי מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת  
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>ועדה מקומית פתח-תקווה</b></p> <p>125/1241 אישור תכנית מס' פת/מק/125/1241 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית לפי סעיף 108 ג' לחוק</p> <p>_____ יו"ר הועדה המקומית</p> <p>_____ מנהל אגף תכנון עיר</p> <p>_____ מנהל עליונות ויו"ר האגדה המחוזית</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה הגדלה של שיטחי ציבור לצורך יצירת גישה מרח' מפלסים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חלקה 61
		מספר התוכנית	פת/מק/125/1241
	1.2 שטח התוכנית		482 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב	• תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	16.04/09
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית שינוי מתאר עם הוראות של תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 3
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• לא רלוונטי
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

קואורדינטה X 667,625  
קואורדינטה Y 187,325

1.5.2 תיאור מקום רח' מפלסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית פתח תקוה

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב פתח תקוה

שכונה רחוב מספר בית  
קריית אריה מפלסים 18

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן בשלמותן	מספר גוש
6364	• מוסדר	• חלק מהגוש		61,66,60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/1241 א'	שינוי	שינוי יעוד הקרקע	4178	23/12/1993
פת/2000 על תיקוניה	כפיפות	הוראות פת/2000 חלות על תוכנית זו למעט השינויים בתב"ע זו	4004	14/05/1992

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לא רלוונטי	ועדה מקומית	טל נחומי	22/06/08	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
לא רלוונטי	ועדה מקומית	טל נחומי	22/06/08	1	לא רלוונטי	1: 250,1,2500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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

גוש/ חלקה (.)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9052616		03-9052286	העליה השנייה 1 פתח תקוה		רשות מקומית "מתח תקוה"				

#### 1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה (.)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9052616		03-9052286	העליה השנייה 1 פתח תקוה		רשות מקומית "מתח תקוה"				

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש/ חלקה (.)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
in@bezeqint.net	09-7486614	0545-277789	09-7451085	הפרדס 14 רמות השבים		מספר רשות מקומית	112523	028583300	טל נחמי	אדריכל	
llmoded@inter.net.il	03-9310021	052-2959820	03-9310021	ת.ד. 9312 פתח תקוה			832	307295519	לאוניד לייפמן	מודד	

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת השטח למבני ציבור לצורך יצירת גישה מרח' מפלסים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור לפי סעיף 62 א(א) 3

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.482 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	329 -	329	מ"ר	תעשייה
		482	329 +	153	מ"ר	מבני ציבור

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבני ציבור	1,2,3	
תעשייה	1	

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.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים	א.
בתי תרבות ומוסדות קהילתיים	ב.
מוסדות בריאות	ג.

ד.	מוסדות דת
ה.	מוסדות סעד
ו.	מגרשי ומתקני חניה



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

דרומי	מערבי	מזרחי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוער' מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							שרות	עיקרי			
0	4	4	4	3	3	-	55%	-	-	236%	1,140 מ"ר	100% מ"ר 482	30% מ"ר 152	105% מ"ר 506.1	1	מבנים ונוסדות ציבור

הזכויות ללא שינוי בתוכנית פת/2000

**6. הוראות נוספות****6.1 רישום שטחים ציבוריים**

- 6.1.1 רישום החלוקה החדשה, שטחים ציבוריים ודרכים, ירשמו עפ"י הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. או בכל דרך אחרת.
- 6.1.2 חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית מדידה לצרכי רישום תהיה כמסומן בתשריט בשינויים המתחייבים מתקנות המדידה. כל סטיה מעבר למותר בתקנות המדידה תאושר על פי חוק התכנון והבניה על תיקונו.

**6.2 תוכנית פיתוח**

לא יינתן 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, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים.

**6.3 סידורי תברואה**

תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

**6.4 נגר עילי**

מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגנות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים, בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה "פתח תקוה"			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		הועדה המקומית לתכנון ובניה "פתח תקוה"			בעלי עניין בקרקע
		מ.מ.י			עורך התכנית
20/04/09	טל נחומי אדירכל ומחכנן ערים מ.ר. 12523		28583300	טל נחומי	

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

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

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

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

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למכנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה טל נחומי (שם), מספר זהות 028583300 , מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/מק/125/1241 ששמה "חלקה 125" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובניין ערים מספר רשיון 112523.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

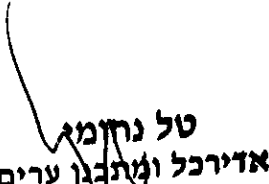
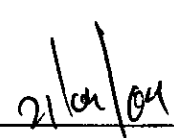
א. -

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, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

 <b>טל נחומי</b> <b>אדריכל ומתכנן ערים</b> <b>מ.ר. 112523</b> <hr/> חתימת המצהיר	 <hr/> תאריך
---	--

