

תכנית מס' פת/מק/1261/64

מבא"ת 2006

מינהל ההנדסה
אגף תכנון יעיר

22-12-2009

דאר נכנס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' פת/מק/1261/64

נודר מקומית פתח-תקווה

אישור תכנית מס' פת/מק/64/1261
הוצעה לתקומית ההליטה ליישור את התוכנית
בישיבת מס' 26 ביום 6/7/09

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה

סוג תוכנית תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

13-1-10

הרב אוריאל בוסו
מ"מ ראש העיר
וראש מינהל עיסוק סני העיר

מנהל אגף תכנון יעיר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

15/12/2009

עמוד 1 מתוך 19

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מתאר מקומית פיית להגדלת מסי יחיד מ-10 (2 בהקלה) ל-15 יחיד בבניין מגורים, חקלה בגובה הבניין מ-4 קומות ע"ע + קומת חדרי גג, ל-5 קומות ע"ע + קומת חדרי גג והקלה בקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	בניין למגורים בשכונת מחנה יהודה בפתח-תקווה	
		64/1261/פת	
1.2	שטח התוכנית	מתן תוקף	
		0.795 ד"מ	
1.3	מהדורות	מספר מהדורה בשלב 1	
		1	
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה	
		15.12.09	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות מפורטות	יפורסם ברשומות
		ללא איחוד וחלוקה.	
		כן	
		לא	
		ועדה מקומית	
		62 א(א) סעיף קטן 3,4,5,8	
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 19
15/12/2009

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקווה**

190125	קואורדינטה X
665508	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שרעבי שלום 2 / רח' הבעשייט 11 פיית**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית פתח תקווה**

התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
----------------------	-----------------

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

פתח תקווה	יישוב
מחנה יהודה	שכונה
שרעבי שלום / הבעשייט	רחוב
2 (שרעבי שלום) / 11 (הבעשייט)	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6384	מוסדר	חלק מהגוש	33	

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	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.05.1992	4004	התכנית תחול למעט במקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכנית זו. במקרה זה יכריעו ההוראות הכלולות בתכנית זו.	שינוי	פת/2000 ועל תיקוניה
30.04.1992	3998	התכנית תחול למעט במקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכנית זו. במקרה זה יכריעו ההוראות הכלולות בתכנית זו.	שינוי	פת/במ/14/2000
17.06.1986	3347	התכנית תחול למעט במקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכנית זו. במקרה זה יכריעו ההוראות הכלולות בתכנית זו.	כפיפות	פת/1273
20.04.2004	159	התכנית תחול למעט במקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכנית זו. במקרה זה יכריעו ההוראות הכלולות בתכנית זו.	שינוי	תרש"צ/3/33/40

מבא"ת 2006

תכנית מס' פת/ממק/64/1261

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יהודה שמוחי שירותי הנדסה בע"מ	15.12.09	---	12	---	מחייב	הוראות התוכנית
		יהודה שמוחי שירותי הנדסה בע"מ	2.4.09	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		יהודה שמוחי שירותי הנדסה בע"מ	2.4.09	1	---	1:100	מנחה, למעט קווי בניין, יתיד וקומות	נספח בינוי והגובה
		יהודה שמוחי שירותי הנדסה בע"מ	15.12.09	---	1 (עמ' 19)	---	מנחה, למעט קווי בניין, יתיד וקומות	נספח שטחי דירות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוגשים לבין סתירה בין המסמכים המוגשים לבין התשריטים.

15/12/2009

עמוד 6 מתוך 19

מבא"ת 2006

תכנית מס' פת/מק/64/1261

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר לישיון	מספר לישיון	שם האגוד/שם רשות מקומית	מס' האגוד	מס' האגוד	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חקתני
אבי מאיה א.ח.מ. מאיה בע"מ	511267676			א.ח.מ.מאיה בע"מ	511267676	ר.ח. ישראל	ר.ח. ישראל	ר.ח. ישראל	03-9334674	050-5301121			

1.8.2 יזם במועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגוד/שם רשות מקומית	מס' האגוד	מס' האגוד	כתובת	ר.ח. ישראל	ר.ח. ישראל	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
אבי מאיה א.ח.מ. מאיה בע"מ	511267676		א.ח.מ.מאיה בע"מ	511267676	511267676	כתובת	ר.ח. ישראל	ר.ח. ישראל	03-9334674	050-5301121			מנהל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם האגוד/שם רשות מקומית	מס' זהות	שם האגוד/שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	דרך	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל			רשות מקומית		רשות מקומית		כתובת	דרך	03-7632222				בעלים
אבי מאיה א.ח.מ. מאיה בע"מ	אבי מאיה א.ח.מ. מאיה בע"מ	511267676	511267676	א.ח.מ.מאיה בע"מ	511267676	א.ח.מ.מאיה בע"מ	511267676	ר.ח. ישראל	ר.ח. ישראל	03-9334674	050-5301121			מנהל/קבלן
טובים דבני	טובים דבני		037145174					ר.ח. שוהם 1 גבעת	ר.ח. שוהם 1 גבעת		054-6844869			רשומים לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין
טובים מוסיל	טובים מוסיל		060955341					ר.ח. שוהם 1 גבעת	ר.ח. שוהם 1 גבעת		054-6844869			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגוד/שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגוד/שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	6550004	29951			ר.ח. סנדר חדר	03-9212221	052-2573486	03-9211901	Simbi_odl@walla.co.il	פרדזה שמעוני	6550004					ר.ח. סנדר חדר	03-9212221	052-2573486	03-9211901	פרדזה שמעוני
יורדה שמוני-שירונה הנדסה בע"מ					ר.ח. סנדר חדר	03-9212221	052-2573486	03-9211901	Simbi_odl@walla.co.il	יורדה שמוני-שירונה הנדסה בע"מ					ר.ח. סנדר חדר	03-9212221	052-2573486	03-9211901	יורדה שמוני-שירונה הנדסה בע"מ	
ליאונרד ליסמן	307295519	832			ר.ח. סנדר חדר	03-9212221	052-2959820	03-9310021	l1moded@inter.net.il	ליאונרד ליסמן	307295519				ר.ח. סנדר חדר	03-9212221	052-2959820	03-9310021	ליאונרד ליסמן	

עמוד 7 מתוך 19

15/12/2009

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.

הגדרת מונח	מונח
על תכנית זו ותחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מסי פת/2000 על תיקונה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתנלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.	יחס לתכנית המתאר
הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, וישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכנית בתוקף ותכנית זו תגברנה הוראות תכנית זו.	יחס לתכנית מפורטת בתוקף

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 משתמעות.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת מסי יח"ד מ-10 (12 בחקלה) ל-15 יח"ד, ללא שינוי בסה"כ השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62א(א)8.
- שינוי בקווי בניין צדדיים (מזרחי ודרומי) ל-4.5 מ' לקומות א-ה עפ"י סעיף 62א(א)4.
- שינוי בקו בניין קדמי (צפוני) ל-3.8 מ' בשל הרחבת דרך (4 מ' ללא דרך) עפ"י סעיף 62א(א)4.
- הגדלת מספר קומות מ-4 ע"ע + קומת חדרי גג, ל-5 קומות ע"ע + קומת חדרי גג, ללא חגדלת השטחים המותרים לבניה, עפ"י סעיף 62א(א)5.
- הרחבת דרך - רחוב הבעש"ט ורחי שרעבי שלום (100 B) עפ"י סעיף 62א(א)3.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית - כפוף לזכויות בטבלה סעיף 5

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.795 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר (הפקעה לדרך)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0.787 (מגורים ב')		-0.008 (הפקעה לדרך)	0.795 (מגורים ב')	מגרש -דונם	מגורים
	1,135.5		---	+ 1,024.5 111 (חדרים על הגג)	עיקרי- מ"ר	
	15		+5	10 (12 בהקלה)	מסי יח"ד	

במידה וקיימת סתירה בין המופיע בסעיף זה לבין המופיע בסעיפים 5 ו-6, יגברו הוראות ונתונים המופיעים בסעיפים 5 ו-6.

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	100 A	לא רלוונטי
הרחבת לדרך	100 B	

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. ייעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
א. הוראות בינוי ומגמות תכנון	הוצאת היתר בניה באזור מגורים ב' מותנה באישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי שתכלול העמדת הבניין, הסדרי חניה ושטחי גינון. הקיום התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
ב. הוראות פיתוח	לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פיתוח לאותו השטח. תוכנית הפיתוח הנייל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטארית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תוכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
ג. חניה	החניה תינתן בתחומי המגרש. החניה תחיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.

הפקעה לדרך	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר רווח לכלי רכב והולכי רגל	
הוראות	4.2.2
א. כללי	מעבר לציבור בשטח של 7.7 מ"ר.

מכא"ת 2006

תכנית מס' פת/מק/64/1261

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר לדונם (נטו)	צפיפות (יח"ד/דונם)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מננה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי (מטר)	קווי בנין צידי (דורמי)
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת						שירות	עיקרי			
מגורים ב'	100	795	1,873.6	738.1 (65%)	1,135.5 (110%)	235.67	10	12.58	—	—	4 + תעל הבג	—	4	4	4	4

מצב מוצע:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר לדונם (נטו)	צפיפות (יח"ד/דונם)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מננה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי (מטר)	קווי בנין צידי (דורמי)
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת						שדות	עיקרי			
מגורים ב'	100 A	787.3	1,873.6	738.1	1,135.5	235.67	15	18.87	37.36	25.43	5 + תעל הבג	—	4	4.5	4	4.5
														5-5	קומות	קומות

הערות:

1. אחוזי הבניה במצב קיים ובמוצע לפי אזור מועדים ב' ומשטח המגרש ברנטו.
2. שטחי השירות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, מתקנים טכניים, חדרי כושר וכ"ו.
3. זכויות הבניה כוללות חדרים על הגג.
4. תחשיב זכויות בניה: $1,135.5 = 37 \times 3 + 2 \times 75 + 110 \times 795.0$ (כולל ת. על הגג)
5. **ההערות:** המצב הקיים - עפ"י תכנית תקפות הקודמות תכנית זו.
המצב המוצע - עפ"י תכנית זו.

15/12/2009

עמוד 10 מתוך 19

6. הוראות נוספות

6.1	סידורי תברואה
א. ב.	תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. תוכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6.2	איכות הסביבה
א. ב. ג.	רעש: לא תותר התקנת מנועים (למעט מנוע+מזגנים) על הקירות החיצוניים של הבניין. בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידת מיוג-אוויר בשיטה המפוצלת. יתוכנן מקום להעמדת יחידת המעבה בצורה מוסתרת ובצורה שתימנע היווצרות מטרדי רעש לדירות השכנות. ההכנה ליחידות מזגן תכלול צנרת חשמל ופתחי ניקוז. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, ותוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
6.4	שימור עצים
	העצים המסומנים בתחום התוכנית יועתקו בהתאם להנחיות מנהל אגף גנים ונוף ורישיון קק"ל מס' 3901 מיום 4.3.09.
6.5	אי-התאמה בשטחים מדודים
	אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתוכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
6.6	מבנה להריסה
	לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה, והריסת המבנים/גדרות חבנויים מעבר לקו החלקה/ההפקעה, עי"ת ועי"י מבקש ההיתר.
6.7	חדר טרנספורמציה
א. ב. ג. ד.	חדר השטאים יהיה תת-קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים. ותכנון החדר יהיה על-פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. ותנאי להיתר בנייה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.
6.8	סעיף שימוי
	היזום יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כני"ל מהיזום.
6.9	רישום השטחים הציבוריים
	השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת. הבעלים יכינו תוכנית לצורכי רישום, ויבצעו את הרישום על חשבונם, טרם מתן היתר בניה.
6.10	תשריט חלוקה לצורכי רישום
	לאחר אישור תוכנית זו יוכן ותירשם ע"י ועי"ת יזם התוכנית, תוכניות חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.
6.11	גינון וחלחול
	בשטח המגרש יוקצו 26% שטח גינון, ו-20% שטח חלחול.
6.12	סטייה ניכרת
	כל תוספת יח"ד וקומות בתחום התוכנית ונהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התוכנית

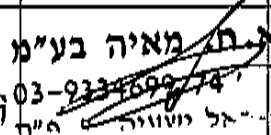
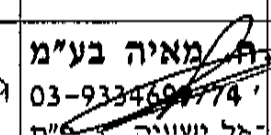


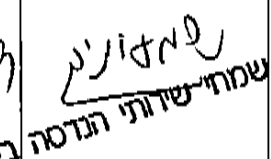
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	חיתוך בניה לבניית בניין מגורים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.12.09		א.ח.מאיה בע"מ 03-9334699/74 ח.פ. 511267676	511267676	אברהם מאיה א.ח.מאיה בע"מ	מגיש התוכנית ויזם בפועל
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
17.12.09		א.ח.מאיה בע"מ 03-9334699/74 ח.פ. 511267676	511267676	אברהם מאיה א.ח.מאיה בע"מ	רשומים לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין
21.12.09			037145174	טובים רביב	
21.12.09			060955341	טובים מיטל	
21.12.09		יהודה שמח"שירותי הנדסה בע"מ	6550004	שמעוני פרידה יהודה שמח שירותי הנדסה בע"מ	עורך התכנית

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
-		האם נבדקה התוכנית בזיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
-		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
-		האם בוצעה בזיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
-		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ב-2003.
(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכניות של תוספת בניה לבוהב מלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: בינוי ותנועה		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר (מוצע-זהה)	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החזקה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	-	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	-	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
(4) יש לחתיים לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה שמעוני פרידה, מס' תעודת זהות 6550004, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/מק/64/1261 ששמה פת/מק/64/1261 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 29951.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שגערבו על ידי/בסיוע יועץ
עיריית פ"ת מחלקת הנדסה מידע תיכנוני
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 אחד 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.

יהודה שמח, שירותי הנדסה בע"מ
חתימת המצהיר

21.12.09
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכת ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

תכנית מס' פת/מק/64/1261

מבא"ת 2006

הצהרת המודדמספר התוכנית: פת/מק/64/1261


(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	832	<u>ליאונד ליפמן</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 6/9/2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 <u>ליאונד ליפמן</u> מורה למדידה מ.ר. 832	832	<u>ליאונד ליפמן</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

15/12/2009

עמוד 17 מתוך 19

תכנית מסי פת/מק/64/1261

מבא"ת 2006

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין הנוספות בחוק			
שם הנוספת	תחולת הנוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
הנוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> הנוספת אינה חלה. 	לא רלוונטי	
הנוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> הנוספת אינה חלה. 	לא רלוונטי	
הנוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> הנוספת אינה חלה. 	לא רלוונטי	

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור	לא רלוונטי	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

15/12/2009

עמוד 18 מתוך 19

תכנית מסי פת/מק/64/1261

מבא"ת 2006

נספח שטחי דירות

טבלת שטחי הדירות

סה"כ:	שטח דירה 3		שטח דירה 2		שטח דירה 1		קומה
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
261.7	16	58	16	80.7	16	75	א'
261.7	16	58	16	80.7	16	75	ב'
261.7	16	58	16	80.7	16	75	ג'
261.7	16	58	16	80.7	16	75	ד'
262.1	12	62.2	16	80.9	16	75	ה'
84.3	+ 4 6 (מחסן)	20.5	6 (מחסן)	20.3	6 (מחסן)	21.5	ח.על הגג
1,393.2	86	314.7	86	424	86	396.5	סה"כ

הערות:

- סה"כ 15 יח"ד + חדרים על הגג.
- סה"כ שטח עיקרי - 1,135.5 מ"ר + 111 מ"ר כולל חדרים על הגג.
- שטח ממוצע לדירה - 75.7 מ"ר (לא כולל שרות).
- שטח שרות כללי: 335 מ"ר
- שטח שרות בדירות: 16 מ"ר - ממ"ד ומרפסת שרות
- 6 מ"ר - מחסן
- סה"כ: 258 מ"ר

- המרפסות לפי התקנות החדשות: חוק מסי 6670 מתאריך 30.4.2008

15/12/2009

עמוד 19 מתוך 19