

2018481

מינהל ההנדסה
תכנית מס' פת/מק/2000/הצוון עיר
23-01-2011
דאר פנים

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
27. 01. 2011

הוראות התוכנית
נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' פת/מק/2000/3/ד

שם תוכנית: קביעת גובה מגורים א+א מיוחד כלל עירונית

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה
סוג תוכנית: תכנית שינוי מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית פתח תקוה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 3/ד/2000 אישור תכנית מס' פת/מק/2000/3/ד התכנית מאשרת גובה סעיף 108 (א) לחוק יו"ר הוועדה מנהל אגף מנהל עיר יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

קביעת גובה מבנים באיזור מגורים א', ובאיזור מגורים א' מיוחד .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת גובה מגורים א+ א' מיוחד כלל עירונית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

פת/מק/2000/ד/3

מספר התוכנית

כל תחום הרשות

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

תוקף

2 מספר מהדורה בשלב

11.07.10 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

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

• ועדה מקומית

1. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית ע"פ סעיף 62 א
(א) 4.

לפי סעיף בחוק

2. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או
עיצוב אדריכליים ע"פ סעיף 62 א (א) 5

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	
		קואורדינטה X	670,000
		קואורדינטה Y	186,000
1.5.2 תיאור מקום		פתח תקוה	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	פתח תקוה
		התייחסות לתחום הרשות	• כל תחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	פתח תקוה
		שכונה	כל העיר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
כל הגושים הכלולים בתחום הרשות				

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 תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000 ותיקוניה	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית פת/2000 ועל תיקוניה לעניין גובה מבנה באיזור מגורים א' ובאיזור מגורים א מיוחד, כל יתר ההוראות בתכנית פת/2000 ותיקוניה ממשיכות לחול.	4004	14.5.92

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית פ"ת	אדרי' טל נחומי	30.4.09	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	תקנון
	ועדה מקומית פ"ת	אדרי' טל נחומי	30.4.09	1	ל"ר	1: 10,000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית פ"ת	אדרי' טל נחומי	06.05.09	1		1: 200	מחייב	נספח כינוי

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה		פתח תקוה	03-9052286		03-9052616		

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה		פתח תקוה	03-9052286		03-9052616	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		שוניים								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	טל נחומי	02858330	112523		הפרדס 14 רמות השבים	09-7451085	0545-277789	09-7486614	in@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

- 1.9.1 איזור מגורים א' ע"פ הגדרתו בתוכנית פת/2000 ותיקוניה או ע"פ כל תב"ע תקפה אחרת
 1.9.2 איזור מגורים א' מיוחד ע"פ הגדרתו בתוכנית פת/2000 ותיקוניה או ע"פ כל תב"ע תקפה אחרת
 1.9.3 חדר עליית גג ע"פ הגדרתו בתוכנית פת/2000

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**

קביעת גובה מקסימאלי למבנים צמודי קרקע ביעוד קרקע איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד וקווי בניין באזורים אלו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.2 שינוי ועיצוב אדריכלי ע"י קביעת מעטפת בניה וגובה מרבי ללא תוספת שטחי בניה לפי סעיף 5.א.62 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
 2.2.3 שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית לפי סעיף 4.א.62

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

ל.ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
ל"ר	ל"ר	

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

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	ע"פ תב"ע תקפה
4.1.2	הוראות
א.	ע"פ תב"ע תקפה למעט השינויים בתוכנית זו

4.2	שם ייעוד: מגורים א' מיוחד
4.2.1	שימושים
א.	ע"פ תב"ע תקפה
4.2.2	הוראות
א.	ע"פ תב"ע תקפה למעט השינויים בתוכנית זו

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מדרי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים					אחוזי כוללים (%)	מספר יח"ד מספר צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	
					שרות	עיקרי										
מגורים א			ע"פ תכ"ע"ת תקפות								ראה סי' 6	ע"פ תכ"ע"ת תקפות		ל"ר		
מגורים א' מיוחד			ע"פ תכ"ע"ת תקפות								ראה סי' 6	ע"פ תכ"ע"ת תקפות		ל"ר		

תכנית זו לא מוסיפה שטחי בניה מעבר למותר בתכ"ע"ת המאושרות.

06/01/2011

עמוד 9 מתוך 15

6. הוראות נוספות – גובה מבנה**6.1 גובה מבנה****6.1.1 מבנה בעל גג שטוח (ראה איור 1,2,13,14) :**

- א. גובה רצפת קומת הגג תהיה עד 7.00 מ' ממפלס 0.00.
- ב. גובה המעקה מעל הקומה השניה יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00.
- ג. מרחק הנסיגה מהמעקה עד לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 1.80 מ'.
- ד. גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה 2.5 מ'.

6.1.2 מבנה בעל גג עם שפוע לצדדים (ראה איור 3,4,5,9) :

- א. גובה הקיר בחזית הצד יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי גג).
- ב. שיפוע גג יהיה 30-35 מעלות.
- ג. קו בניין צדדי מינימאלי 3.00 מ'.
- ד. גובה גמלון בחזית קידמית ו/או אחורית יהיה עד רום הגג.
- ה. גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 2.5 מ'.

6.1.3 מבנה בעל גג עם שיפוע לחזית ולעורף (ראה איור 8,12) :

- א. גובה קיר חזית קידמית ואחורית יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי גג).
- ב. שיפוע גג יהיה 30-35 מעלות.
- ג. קו בניין צדדי מינימאלי 3.00 מ'.
- ד. גובה גמלון בחזית צדדית יהיה עד רום הגג.
- ה. גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 2.5 מ'.

6.1.4 מבנה בעל גג עם שיפוע לחזית לעורף ולצדדים (ראה איור 3,4,6,7,10,11) :

- א. גובה קיר לכל החזיתות יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי גג).
- ב. שיפוע גג יהיה 30-35 מעלות לשני כיוונים מנוגדים.
- ג. קו בניין צדדי מינימאלי 3.00 מ'.
- ד. גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 2.5 מ'.

6.1.5 מתקנים טכנים

בנוסף לאמור בסעיפים 6.1.1-6.1.4 יותר מעל הגבהים המותרים, הקמת מתקנים טכנים כגון דודי שמש וכיו"ב

6.2 מעטפת הבניה :

הבניינים יבנו בתוך קווי הבניין כמופיע בתשריט.

6.3 בליטות :

- א. תותר בליטת כרכוב, מזחלת מים, ארגז רוח ומרזב מעבר לקווי הבניין המוזכרים בסעיפים 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4. ע"פ תקנות חוק התיכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ב. תותר הצבת אנטנה וארובה מעבר למעטפת הבניה.

6.4 בניה בקיר משותף :

במקום בו יוצמד בניין חדש לבניין בקו אפס שקיבל היתר לפני תכנית זו תותנה תוספת הגובה שבתכנית זו באישור אדריכל העיר.

6.5 תנאים למתן היתר בניה בנוסף לתנאים הקבועים בתוכנית תקפה :

- בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות להצבת ציוד ואביזרים כדלקמן :
- קולט שמש, מזגן, מתקני חימום, גומחות לגז ולאשפה, ארובות, פרגולות וכד', אשר יהוו חלק מהיתר הבניה וימצא להם פתרון לאישור הועדה המקומית.
 - דוד / מאגר מים לא יותרו להצבה באופן גלוי על הגג או מחוץ למעטפת הבניין .
 - מסתור למזגן יהיה מסוג המאפשר איורור נכון ומתאים.

6.6 היטל השבחה :

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.7 קו בניין לבריכות

תותר הקמת בריכה בקו בניין "0" לחזית

6.8 יחס לתמ"א 23,23,3/א

אין בתוכנית זו כדי לפגוע במימושן ובהרחבתן של דרכים ו/או מסילות ברזל כחתאם לקבוע בהוראות תמ"א 3, תמ"א 23 ותמ"א 23/א

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

ניתן יהיה לממש תכנית זו, מיידית עם אישורה כחוק.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		הוועדה מקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה			
		הוועדה מקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה			יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
5/1/11		טל נחומי מס' ת"מ: 112523 אדירכל מ.ר.	28583300	טל נחומי	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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

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

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתומה מטה טל נחומי, מספר זהות: 028583300

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/מק/2000/ד/3 ששמה: קביעת גובה מבנים במגורים

א וא' מיוחד פתח-תקוה

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות

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 אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר

שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשרת 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 מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב

ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכתובת הכתובת תצהירי זה אמת.

טל נחומי
אדריכל ומתכנן
מ. 112523

2/1/11

חתימת המצהיר

תאריך