

53/1154

מנהל התכנית  
אגף תכנון עיר  
17-11-2009

חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965

|  |                       |  |
|--|-----------------------|--|
| <b>משרד הפנים</b><br>מחוז מרכז<br>10.03.2011 | <b>הוראות התוכנית</b> | <b>משרד הפנים</b><br>מחוז מרכז<br>21.10.2009 |
| נתקבל<br>תיק מס'                             |                       | <b>נתקבל</b><br>תיק מס'                      |
| <b>תוכנית מס' פת 53/1154</b>                 |                       |  |

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

אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
|   |       |
| <div data-bbox="290 1480 752 1802" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז<br/>           חוק התכנון והבניה תשפ"ח - 1968<br/>           אישור תכנית מס' 53/1154<br/>           התכנית מאושרת לפי<br/>           סעיף 108(ג) לחוק<br/>           מתאריך 3.11<br/>           חוקר תוכנית</p> </div> |       |
|   |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מתאר מקומית פי"ת לשינוי יעוד ממגורים א' למגורים ג',  
בניית 58 יח"ד - סה"כ בשני בניינים, כל בניין בן 7 קומות ע"ע + קומה שמינית חלקית + קומת  
ח.על הגג, שינוי קווי בניין ובניית מרתף חניה תת-קרקעי מתחת לשטח החלקה המסומן למגורים,  
והבלטת מרפסות לא מקורות עפ"י התקנות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

|                                |
|--------------------------------|
| <b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b> |
|--------------------------------|

|     |  |  |               |                   |
|-----|--|--|---------------|-------------------|
| 1.1 | שם התוכנית<br>ומספר התוכנית                    | שם התוכנית                                       | שם התוכנית    | יפורסם<br>ברשומות |
|     | שני בניינים למגורים בשכונת שעריה<br>בפתח-תקווה | שם התוכנית                                       |               |                   |
|     | פת/53/1154                                     | מספר התוכנית                                     |               |                   |
|     | 3.722 ד"מ                                      |  | 1.2           |                   |
|     |  |  | שטח התוכנית   |                   |
|     | מילוי תנאים להפקדה                             | שלב  | 1.3           |                   |
|     | 2  | מספר מהדורה בשלב                                 | מהדורות       |                   |
|     | 17.9.09  | תאריך עדכון המהדורה                              |               |                   |
|     | תוכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות<br>מפורטות  | סוג התוכנית                                      | 1.4           | יפורסם<br>ברשומות |
|     | ללא איחוד וחלוקה.                              | סוג איחוד<br>וחלוקה                              | סיווג התוכנית |                   |
|     | כן   | האם מכילה הוראות<br>של תכנית מפורטת              |               |                   |
|     | לא   | האם כוללת הוראות<br>לעניין תכנון תלת<br>מימדי    |               |                   |
|     | ועדה מחוזית                                    | מוסד התכנון המוסמך<br>להפקיד את התוכנית          |               |                   |
|     | לא רלוונטי                                     | לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק<br>היתרים או הרשאות |               |                   |
|     | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או<br>הרשאות. |  |               |                   |

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

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מקומי פתח תקווה

קואורדינטה X 19097445  
קואורדינטה Y 66451745

1.5.2 תיאור המקום רחוב כנסת ישראל 31,29 (פינת הושע) פי"ת

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פתח תקווה  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב פתח תקווה  
שכונה שעריה  
רחוב רח' כנסת ישראל (פינת הושע)  
מספר בית 31,29

### 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/ כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|--------------|---------------------|-------------------|
| 4042     | מוסדר   | חלק מהגוש    | 932                 |                   |

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

### 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  |
|------------|--------------------|---|---------|---------------------|
| 20.08.1959 | 694                | התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת רק בהיבטים שמצוין והיא אינה משנה את שאר הוראותיה. | שינוי   | פת/1154/2           |
| 14.05.1992 | 4004               | התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת רק בהיבטים שמצוין והיא אינה משנה את שאר הוראותיה. | שינוי   | פת/2000 ועל תיקוניה |
| 28.04.1999 | 4745               | התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת רק בהיבטים שמצוין והיא אינה משנה את שאר הוראותיה. | כפיפות  | פת/2000/א'          |
| 11.02.1997 | 4490               | התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת רק בהיבטים שמצוין והיא אינה משנה את שאר הוראותיה. | כפיפות  | פת/מק/2000/ד        |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך<br>האישור | גורם מאשר | עורך המסמך                          | תאריך עריכת<br>המסמך | מספר<br>גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה  | סוג מסמך  |
|-----------------|-----------|-------------------------------------|----------------------|------------------|-------------|-------|--|---|
|                 |           | יהודה שמחי<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ. | 19.07.09             | ---              | 19          | ---   | מחייב  | הוראות<br>התוכנית<br>הכוללות.<br>נספח שטחי<br>דירות |
|                 |           | יהודה שמחי<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ. | 16.07.09             | 1                | ---         | 1:250 | מחייב  | תשריט<br>התוכנית                                    |
|                 |           | יהודה שמחי<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ. | 16.07.09             | 1                | ---         | 1:250 | מחייב לעניין<br>קווי בניין, יחיד<br>וקומות.<br>יתרת הפרטים<br>מנחים. | נספח בניוי  |
|                 |           | יהודה שמחי<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ. | 10.06.08             | 1                | ---         | 1:250 | מנחה.  | נספח תנועה  |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבר ההוראה על התשריטים.

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

| 1.8.1 מגיש התוכנית |       |     |        |                |                     |           |                             |             |           |                   |                   |
|--------------------|-------|-----|--------|----------------|---------------------|-----------|-----------------------------|-------------|-----------|-------------------|-------------------|
| גוש/<br>חלקה(ים)   | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון          | כתובת               | מס' תאגיד | מס' תאגיד/שם<br>רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | שם פרטי<br>ומשפחה |
|                    |       |     |        | 03-<br>9307050 | רח' קיסרונג 12 פי"ת |           |                             |             | 249448    | בן-דוד אבשלום     | בן-דוד אבשלום     |
|                    |       |     |        | 03-<br>9218331 | רח' הנשיאים 29 פי"ת |           |                             |             | 382900    | שמחי לאה          | שמחי לאה          |

| 1.8.2 יזם בפועל |     |        |                |                     |           |                            |             |           |                   |                   |               |
|-----------------|-----|--------|----------------|---------------------|-----------|----------------------------|-------------|-----------|-------------------|-------------------|---------------|
| דוא"ל           | פקס | סלולרי | טלפון          | כתובת               | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם<br>רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | שם פרטי<br>ומשפחה |               |
|                 |     |        | 03-<br>9307050 | רח' קיסרונג 12 פי"ת |           |                            |             |           | 249448            | בן-דוד אבשלום     | בן-דוד אבשלום |
|                 |     |        | 03-<br>9218331 | רח' הנשיאים 29 פי"ת |           |                            |             |           | 382900            | שמחי לאה          | שמחי לאה      |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |     |        |                |                          |           |                            |           |                   |              |        |
|------------------------|-----|--------|----------------|--------------------------|-----------|----------------------------|-----------|-------------------|--------------|--------|
| דוא"ל                  | פקס | סלולרי | טלפון          | כתובת                    | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם<br>רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה    | מקצוע / תואר | בעלים  |
|                        |     |        | 03-<br>7632222 | דרך מנחם בגין 125<br>ת"א |           |                            |           | מנהל מקרקעי ישראל |              |        |
|                        |     |        | 03-<br>9307050 | רח' קיסרונג 12 פי"ת      |           |                            | 249448    | בן-דוד אבשלום     |              |        |
|                        |     |        | 03-<br>9218331 | רח' הנשיאים 29 פי"ת      |           |                            | 382900    | שמחי לאה          |              | חוכרים |

| 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו |                |                 |                |                         |           |                            |             |           |   |                 |                 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------------|-----------|----------------------------|-------------|-----------|---|-----------------|-----------------|
| דוא"ל                                | פקס            | סלולרי          | טלפון          | כתובת                   | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם<br>רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה                                   | מקצוע /<br>תואר | עורך<br>התוכנית |
| Simhi_odl@walla.co.il                | 03-<br>9211901 | 052-<br>2573488 | 03-<br>9212221 | רח' סנדר חוד<br>6 פי"ת  |           |                            | 29951       | 6550004   | פרידה שמעוני<br>יהודה שמחי-<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ | אדריכל          |                 |
| lmoded@inter.net.il                  | 03-<br>9310021 | 052-<br>2959820 | 03-<br>9310021 | ת.ד. 9312<br>פי"ת 49193 |           |                            | 832         | 307295519 | ליאוניד לייפמן                                      | מודד<br>מוסמך   | מודד            |
| Gutman_m@zahav.net.il                | 03-<br>5615955 | 050-<br>8688135 | 03-<br>5626621 | רח' גרשון 16<br>ת"א     |           |                            | 15263       | 050388677 | גוסמן מרדכי   | מהנדס           | יועץ<br>תנועה   |

## 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.

| מונח                     | הגדרת מונח   |
|--------------------------|--|
| יחס לתכנית המתאר         | על התוכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקווה מס' פת/2000 על תיקונה להלן תכנית המתאר, למעט שינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תוכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.        |
| יחס לתכנית מפורטת בתוקף. | הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכנית בתוקף ותכנית זו תגברנה הוראות תכנית זו. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות התנונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

הקמת שני בנייני מגורים - 58 יח"ד

1. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ג' וקביעת זכויות בניה.
2. בניית 58 יח"ד סה"כ בשני בניינים כל בניין בן 7 קומות ע"ע + קומה שמינית חלקית + קומת ח.על הגג.
3. קביעת קווי בניין: לחזית רח' הושע (דרום) - 5.0 מ', לחזית רח' כנסת ישראל (מערב) - 8.0 מ', לצד מזרח - 5.0 מ', לצד צפון - 6.0 מ'.
4. קביעת הוראות בדבר בניית מרתף חניה תת קרקעי מתחת לשטח החלקה המסומן למגורים.
5. הבלטת מרפסות שמש לפי התקנות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית - כפוף לזכויות בטבלה סעיף 5

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית - דונם | 3.722 דונם |
|-------------------------|------------|

| סוג נתון כמותי | ערך         | מצב מאושר             | שינוי (+ / -) למצב מאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |                        |
|----------------|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
|                |             |                       |                          | מפורט             | מתארי                  |
| מגורים         | מגרש - דונם | 3.722 (מגורים א')     | - 1.140 (דרך)            | 2.582 (מגורים ג') |                        |
|                | עיקרי מ"ר   | 2,605.4 (70% X 3,722) | + 2,266.6                | 4,872             | מצב מאושר לפי פת/ 2000 |
|                | מס' יח"ד    |                       | + 43                     | 58                | מצב מאושר לפי פת/ 2000 |

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 ג' | 100A    | לא רלוונטי     |
| דרך       | 100B    |                |

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

|       |              |  |
|-------|--------------|--|
| 4.1   | מגורים ג'    |  |
| 4.1.1 | שימושים      |  |
|       | מגורים       |  |
| 4.1.2 | הוראות       |  |
| א.    | הוראות בינוי | הוצאת היתר בניה באזור מגורים ג' מותנה באישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי שתכלול העמדת הבניין, הסדרי חניה ושטחי גינון. הקווים 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 הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטארית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תוכנית הפיתוח תתבצע על רקע מפה טופוגרפית. |
| ג.    | חניה         | החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על מה שנקבע בתקן/מסמכי התכנית. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד בתחומי במגרש.   |

|       |               |  |
|-------|---------------|--|
| 4.2   | דרך           |  |
| 4.2.1 | שימושים       |  |
|       | מעבר לכלי רכב |  |
| 4.2.2 | הוראות        |  |
| א.    | כללי          | מעבר לציבור שיכלול ריהוט רחוב, ומעבר לכלי רכב בשטח של 1,140.0 מ"ר. |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### מצב קיים:

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                    |       |                | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (%) משטח תא השטח | מספר יח"ד | צפיפות לדונם (נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות         |            | קווי בנין (מטר) |            | יעוד      |
|-----------|------------|------------------------------|-----------------|--------------------|-------|----------------|-----------------------|------------------------|-----------|--------------------|-----------------|--------------------|------------|-----------------|------------|-----------|
|           |            |                              | שטחי בניה סה"כ  | מתחת לכניסה הקובעת |       | שטחי בניה סה"כ |                       |                        |           |                    |                 | מתחת לכניסה הקובעת | מספר קומות | קווי בנין (מטר) |            |           |
|           |            |                              |                 | שירות              | עיקרי |                |                       |                        |           |                    |                 |                    |            |                 | שירות      |           |
| מגורים א' | ---        | 3,722                        | ---             | 651.35 (25%)       | ---   | 3,256.75       | 87.5                  | 15                     | 4         | ---                | 2<br>+          | מרתף               | 3          | 3               | עפ"י תשריט | מגורים א' |

### מצב מוצע:

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                                  |       |                        | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (%) משטח תא השטח | מספר יח"ד           | צפיפות לדונם (נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות         |            | קווי בנין (מטר) |       | יעוד      |
|-----------|------------|------------------------------|-----------------|----------------------------------|-------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------|-----------------|-------|-----------|
|           |            |                              | שטחי בניה סה"כ  | מתחת לכניסה הקובעת               |       | שטחי בניה סה"כ         |                       |                        |                     |                    |                 | מתחת לכניסה הקובעת | מספר קומות | קווי בנין (מטר) |       |           |
|           |            |                              |                 | שירות                            | עיקרי |                        |                       |                        |                     |                    |                 |                    |            |                 | שירות |           |
| מגורים ג' | 100A       | 2,582                        | ---             | 2,357.0                          | ---   | 10,001.0               | 387.36                | 34.24                  | 22<br>לשני הבניינים | 27.0               | 7<br>+          | 1                  | 5          | 8               | 5     | מגורים ג' |
|           |            |                              |                 | 4,872.0<br>+<br>222<br>(העל הגג) |       | 2,550.0<br>(מרתף חניה) |                       | 58                     |                     |                    |                 |                    |            |                 |       |           |

### הערות:

- שטחי השירות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, מתקנים טכניים, וכו' ובהתאם לחוק.
- שטח שירות תת-קרקעי כולל: חניה, ח.משאבות, ח. מדרגות, מיכל מים, מחסנים.

**6. הוראות נוספות**

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.1</b>  | <b>היטל השבחה</b>  |
|             | הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.   |
| <b>6.2</b>  | <b>איכות הסביבה</b>  |
| א.          | רעש: לא תותר התקנת מנועים (למעט מנוע+מזגנים) על הקירות החיצוניים של הבניין. בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידת מיזוג-אוויר בשיטה המפוצלת.  |
| ב.          | יתוכן מקום להעמדת יחידת המעבה בצורה מוסתרת ובצורה שתימנע היווצרות מטרדי רעש לדירות השכנות. ההכנה ליחידות מזגן תכלול צנרת חשמל ופתחי ניקוז.   |
| ג.          | תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.   |
| ד.          | תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.  |
| <b>6.3</b>  | <b>חדר טרנספורמציה</b>   |
| א.          | חדר שנאים יהיה תת-קרקעי ובתחומי המגרש.   |
| ב.          | ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.  |
| ג.          | תכנון החדר יהיה על-פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.   |
| ד.          | תנאי להיתר בנייה לחדר: אישור והקמה מהיחי' הסביבתית של פי"ת.  |
| <b>6.4</b>  | <b>תוכנית פיתוח, גינון וחלחול</b>  |
|             | מי נגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים, כגון: בורות חילחול, קידוחי החזרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30% - ללא חניות, בינוי ומיסעות. גינון תחת קומה מפולשת לא יימנה במסגרת שטחי הגינון. |
| <b>6.5</b>  | <b>סידורי תברואה</b>   |
| א.          | תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.  |
| ב.          | תוכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.   |
| <b>6.6</b>  | <b>רישום השטחים הציבוריים</b>  |
|             | 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 העירייה בדרך אחרת. הבעלים יכינו תוכנית לצורכי רישום, ויבצעו את הרישום על חשבונם, טרם מתן היתר בניה.   |
| <b>6.7</b>  | <b>תשריט חלוקה לצורכי רישום</b>  |
|             | עם פרסום התוכנית למתן תוקף, יכינו וירשמו בעלי הקרקע תשריט חלוקה על ידם ועל חשבונם.   |
| <b>6.8</b>  | <b>אי-התאמות בשטחים</b>  |
|             | אי-התאמות בשטחים המדוּדים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתוכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.  |
| <b>6.9</b>  | <b>סעיף שיפוי</b>  |
|             | היזם - בן-דוד אבשלום ושמחי לאה - יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פי"ת ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או עיריית פי"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.  |
| <b>6.10</b> | <b>סעיף עתיקות</b>   |
|             | גוש 4042 חלקה 932 הינה שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות היתשלי"ח, 1978. י"פ 1901 מיום 18.5.64, עמ' 1433. ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור.  |
| <b>6.11</b> | <b>סעיף סטייה ניכרת</b>  |
|             | תוספת יח"ד, תוספת זכויות, הגדלת מספר הקומות ו/או הקטנה של קווי הבניין תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  |

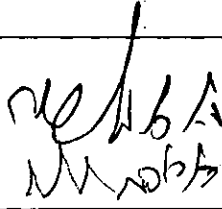
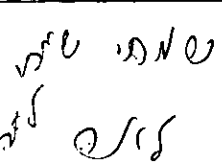
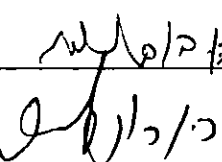
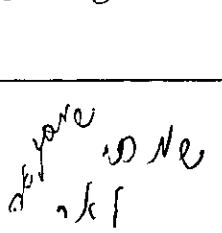
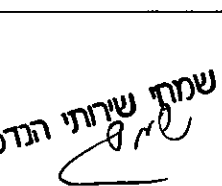

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב                           | התנייה |
|---------|------------------------------------|--------|
| 1       | היתר בניה לבניית שני בנייני 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                                  |                            |
|-------------------|---|------------------------------|-----------|---|----------------------------|
| 31.8.09<br>9/3/11 |   |                              | 249448    | בן דוד אבשלום                                   | מגישי התוכנית ויזמים בפועל |
| 9/3/11<br>31.8.09 |  |                              | 382900    | שמחי לאה  |                            |
| 9/3/11<br>31.8.09 |  |                              | 249448    | מנהל מקרקעי ישראל                               | בעלי עניין בקרקע           |
| 9/3/11<br>31.8.09 |  |                              | 382900    | בן דוד אבשלום                                   |                            |
| 9/3/11<br>31.8.09 |  |                              | 382900    | שמחי לאה  |                            |
| 31.8.09           |  | יהודה שמחן שירותי הנדסה בע"מ | 6550004   | שמעוני פרידה<br>יהודה שמחי<br>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<br>בנוהל | תחום<br>הבדיקה                               |
|----|----|--|---------------|--|
| ✓  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>                     |               | 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 אהרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית              |               |  |
| ✓  |    | • שמירת מקומות קדושים  |               |  |
| ✓  |    | • בתי קברות  |               |  |
| ✓  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                         |               |  |
| -  |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? |               | רדיוסי<br>מגן<br>(2)                         |
| -  |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?   |               |  |
| -  |    | האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?       |               |  |
| -  |    | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?   |               |  |
|    | ✓  | מספר התוכנית   |               | התאמה<br>בין<br>התשריט<br>להוראות<br>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           |  |

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| לא | כן | נושא  | סעיף<br>בנוהל  | תחום<br>הבדיקה          |
|----|----|---|----------------|-------------------------|
|    | √  | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                      |                | הוראות<br>התוכנית       |
|    | √  | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                             | 1.7            | מסמכי<br>התוכנית        |
|    | √  | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?   |                |                         |
|    |    | אם כן, פרט: בינוי ותנועה  |                |                         |
|    | √  | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת  | 6.1<br>6.2     | תשריט<br>התוכנית<br>(3) |
|    | √  | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                               | 2.2.7          |                         |
|    | √  | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)   | 2.4.1<br>2.4.2 |                         |
|    | √  | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                            | 2.3.2<br>2.3.3 |                         |
|    | √  | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup> . | 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/ רוזטות וכדומה)                                   |                |                         |
|    | √  | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט  |                |                         |
|    | -  | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות   | 1.8            | איחוד<br>וחלוקה<br>(5)  |
|    | -  | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:      | פרק<br>12      |                         |
|    | -  | קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)        |                |                         |
|    | √  | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית  | פרק<br>14      | טפסים<br>נוספים<br>(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 להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

|                |
|----------------|
| <b>תצהירים</b> |
|----------------|

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

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/53/1154 ששמה פת/53/1154 (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 שנערכו 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 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.

יחודה שמח שירותי הנדסה בע"מ  
 חתימת המצהיר

31.8.09  
 תאריך

|   |
|---|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---|

אני החתום מטה גוטמן מרדכי (שם), מספר זהות 050388677,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' פת/53/1154 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 15263 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה 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 ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

9.8.09  
תאריך





מס' תכנית

**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 התוספות בחוק               |   |                      |              |
|---|---|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת  | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> | לא רלוונטי           |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> | לא רלוונטי           |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> | לא רלוונטי           |              |

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

| ערר 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 |                 |              |

מבא"ת  
2006

**נספח שטחי דירות**

טבלת שטחי הדירות

בניין א':

| שטח דירה 4 |            | שטח דירה 3 |            | שטח דירה 2 |            | שטח דירה 1   |            | קומה                |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|---------------------|
| שרות       | עיקרי      | שרות       | עיקרי      | שרות       | עיקרי      | שרות         | עיקרי      |                     |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | א'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ב'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ג'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ד'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ה'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ו'                  |
| 15         | 83         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ז'                  |
| -          | -          | 6 מחסן     | 37         | 6 מחסן     | 37         | 15           | 125        | ח' חלקית + ת.על הגג |
| -          | -          | -          | -          | -          | -          | -            | 37         | ח. על הגג           |
| <b>147</b> | <b>533</b> | <b>160</b> | <b>562</b> | <b>111</b> | <b>667</b> | <b>144.5</b> | <b>785</b> | <b>סה"כ</b>         |

בניין ב':

| שטח דירה 4 |            | שטח דירה 3 |            | שטח דירה 2 |            | שטח דירה 1   |            | קומה                |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|---------------------|
| שרות       | עיקרי      | שרות       | עיקרי      | שרות       | עיקרי      | שרות         | עיקרי      |                     |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | א'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ב'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ג'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ד'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ה'                  |
| 6+16       | 75         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ו'                  |
| 15         | 83         | 6+16       | 75         | 15         | 90         | 3.5+15       | 89         | ז'                  |
| -          | -          | 6 מחסן     | 37         | 6 מחסן     | 37         | 15           | 125        | ח' חלקית + ת.על הגג |
| -          | -          | -          | -          | -          | -          | -            | 37         | ח. על הגג           |
| <b>147</b> | <b>533</b> | <b>160</b> | <b>562</b> | <b>111</b> | <b>667</b> | <b>144.5</b> | <b>785</b> | <b>סה"כ</b>         |

- סה"כ 58 יח"ד + 6 חדרים על הגג לשני הבניינים.
- סה"כ שטח עיקרי לשני הבניינים - 4,872.0 מ"ר + 222 מ"ר חדרים על הגג.
- שטח מרתף חניות - 2,550 מ"ר.
- שטח ממוצע לדירה - 84.0 מ"ר (לא כולל שרות וח. על הגג).
- שטח שירות בדירות: סה"כ ל-2 הבניינים: 1,125 מ"ר.
- (כולל: 12 מ"ר ממ"ד + 3 מ"ר/4 מ"ר מרפסת שירות + 3.5 מ"ר/6 מ"ר מחסן).
- שטח שירות משותף: סה"כ ל-2 הבניינים: 1,232 מ"ר.
- (כולל: בינוי בק"ק וחדרי מדרגות).