

96

479457

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז

הוראות התוכנית 10.12.2012

נתקבל תיק מס' תוכנית מס' פת/מק/69/1205

שם תוכנית: רח' פרץ נפתלי 3,5 - הגדלת מס' נחמד בכנס

מינהל ההנדסה  
אגף תכנון ומק  
22-11-2012  
כנס

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה

סוג תוכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

### אישורים

הפקדה מתן תוקף

ועדה מקומית פתח-תקוה  
חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' פת/מק/69/1205  
הועדה הכינה תוכנית החליטה לאשר את התוכנית  
בשיעור מס' מיום 20/12/2012

[Empty table rows for approvals]

[Empty table row for approvals]

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית ומטרתה היא לאחד 2 מגרשים צמודים בייעוד מגורים ג' למגרש אחד, להגדיל את מס' יחידות הדיור המותר לבניה בתחומה מבלי להגדיל את שטחי הבניה, ולשנות את קווי הבנין.

כיום ישנם 2 בנייני מגורים בעלי 5 יח"ד כל אחד בני למעלה מ- 50 שנה שנמצאים במצב תחזוקתי גרוע ומוזנח ביותר. המטרה להרוס 2 הבניינים הקיימים ולבנות בניין מגורים אחד על 2 החלקות (+ מרתף חנייה) לפי נספח הבינוי המנחה, ובכך לשפר את איכות הדיור של הדיירים הקיימים ודיירי הרחוב והסביבה, לשלב תמ"א 38 תיקון 2 + הגדלת מס' יח"ד (ללא תוספת בשטח עיקרי) ל- 34.5 נטו לדונם.

כמות יח"ד המבוקשת הינה הכרחית ע"מ להגיע לכדאיות כלכלית של היזם באיזור מגורים זה.

**דף ההסבר מהווה רקע-לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רח' פרץ נפתלי 3,5 – הגדלת מס' יח"ד	שם התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b> </div>	יפורסם ברשומות
פת/מק/69/1205	מספר התוכנית		
1.562 ד'		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>1.2 שטח התוכנית</b> </div>	
מתן תוקף	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>1.3 מהדורות</b> </div>	
2	מספר מהדורה בשלב		
21/11/12	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>1.4 סיווג התוכנית</b> </div>	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
1 (א) סעיף קטן	62	לפי סעיף בחוק	
4 (א) סעיף קטן	62		
8 (א) סעיף קטן	62		
5 (א) סעיף קטן	62		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

קואורדינטה X 189,500  
קואורדינטה Y 666,725

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית פתח תקוה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

פתח תקוה נפה

פתח תקוה יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

לא רלוונטי שכונה  
פרץ נפתלי רחוב  
5,3 מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6361	מוסדר	חלק מהגוש	306-305	325

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

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	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית פת/2000 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. והיה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית המתאר הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.	כפיפות	פת/2000 ועל תיקוניה -
30/04/1992	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכניות המאושרות ימשיכו לחול.	שינוי	פת/במ/14/2000 -
11/09/1988	3582		שינוי	פת/1205 -
18/05/2005	5397	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/38 על תיקוניה, להלן תכנית תמא/38, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.	כפיפות	תמא/38 -
10/03/2010	6069	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/2/38 על תיקוניה, להלן תכנית תמא/2/38, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.	כפיפות	תמא/2/38 -

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' יוסי שמעוני	29/01/11	---	15	---	מחייב	הוראות התוכנית
			30/01/11	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
			30/01/11	1	---	1:100	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים (1)	נספח בינוי
	ועדה מקומית	בונו קוט - שמאי מקרקעין	07/11/12	---	12	---	מחייב	טבלת הקצאה ואיזון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

הערות:

- 1) נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין:
- א. קווי בנין.
  - ב. מס' יחיד
  - ג. מס' קומות מקסימלי
- לגבי השאר נספח הבינוי יהיו מנחה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				9310178-03	שפיה 4 פיית	513862375	צעירי מגורים בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			9310178-03	שפיה 4 פיית	513862375	צעירי מגורים בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' פרץ נפתלי 3 פיית		רח' פרץ נפתלי 3 פיית	041554536		דמרי אפרים	בעלים
				רח' מרחביה 5 גני תקווה		רח' מרחביה 5 גני תקווה	050345198		דמרי ישי	בעלים
				רח' פרץ נפתלי 3 פיית		רח' פרץ נפתלי 3 פיית	005095515		ינון יעקב מיטלנדמרל	בעלים
				רח' רוקח ישראל 9 פיית		רח' רוקח ישראל 9 פיית	052409257		דמרי משה	בעלים
				רח' חתן חיים 6 פיית		רח' חתן חיים 6 פיית	052842143		דמרי עזר אלי	בעלים
				רח' שלום אש 11 פיית		רח' שלום אש 11 פיית	055496228		דמרי יוסף	בעלים
				רח' מבצע נחשון 16 ראש העין		רח' מבצע נחשון 16 ראש העין	053506846		שחר רבקה	בעלים
									שוניס - עיפ יפוי כח עיני עויד אלחנן וויצקני	בעלים

\* עיני נסח טאבו + הרשאת תכנון עיני יפוי כח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Yoss65@yahoo.com	03-5749493	054-5274275	03-5749493	לוחמי סיני 4 ר"ג		לוחמי סיני 4 ר"ג	59241042	81038	דד"ר יוסי שמעוני	עורך ראשי
llmoded@zahav.net.il			03-9310021	ת.ד. 9312 פיית		ת.ד. 9312 פיית		832	ליאונד ליפמן	מודד
kotboaz@013.net	03-9049399	050-6323994	03-9049797	החסדרות 26 פיית		החסדרות 26 פיית		585	בועז קוט	שמואי

**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
לא רלוונטי.	

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**

הריסת 2 מבני מגורים והקמת בניין אחד, לפי מגמת תמ"א 388 תיקון 2.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית וקביעת הוראות בניה**

- א. הריסת מבני מגורים בחלקות 305 ; 306 וקביעת הוראות בניה.
- ב. איחוד חלקות 305 ו-306 בהסכמת הבעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ע"פ סעיף 62 א (א) 1.
- ג. הגדלת מס' יחידות הדיור המותר לבניה מ- 20 יח"ד ל- 43 יח"ד, מבלי להגדיל את שטחי הבניה המותרים לבניה בתכנית, לפי סעיף 62 א (א) 8.
- ד. שינוי בקווי בנין צדדיים: לקומות א' ו- 4 מ' לקומה ז' – 5 מ' לקומה ח' 6 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4.
- ה. הגדלת מס. קומות מ- 5 + חדרים על הגג ל- 7 + קומה חלקית. 62 א (א) סעיף קטן 5.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.562 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,132.8	+1,112.8 *	2,020	מ"ר	מגורים
		43	+23	20	מס' יח"ד	

\* מכח תכנית תמ"א 388 תיקון 2.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 וסעיף 6, גובר האמור בטבלה 5 וסעיף 6.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מגורים ג'
	102	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
80	1,248	80	1,248
20	314	20	314
100	1,562	100	1,562

↔

אחוזים	יעוד	מגורים ג'	יעוד
80	מגורים ד'	מגורים ג'	מגורים ג'
20	דרך מאושרת	20	דרך מאושרת
100	סה"כ	100	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
מגורים וע"פ פת/2000 .		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 .	מס' יח"ד מקסימלי -	<b>א.</b>
יהיו כמסומן בתשריט.	קווי בנין -	<b>ב.</b>
יתר ההוראות יהיו ע"פ פת/2000 .		<b>ג.</b>

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 מצב קיים**

אחורי	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר ציפיות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי סה"כ בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי			
כמסומן בתשריט			(1)	5	16	10 (ג)	254.1	3,171.4 (2)	575.7 (1)		624	305	מגורים ג'	
						10 (ג)			575.7		624	306		
						10 (ג)		1,151.4	1,010	2,020 (2) (3)	1,248	סה"כ		

הערות:

- (1) מרתפים ע"פ תכנית פת/2000/א
- (2) במצב קיים מותרת בניית חדרים על הגג: 37 מ"ר X 2 יחדי למגרש = 74 מ"ר למגרש.
- (3) 0.624 דונם X 16 יחדי = 10 יחדי למגרש.

**5.2 מצב מוצע**

אחורי	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר ציפיות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי סה"כ בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי			
כמסומן בתשריט			1 (3)	+7 קומה חלקית	34.5	43	474	5,919	1,785.4 (2)	3,132.8 (1)	1,248	101	מגורים ד'	

הערות:

- (1) השטח העיקרי כולל שטח חדרים על הגג: (1.5 X 4) + (37 X 4) = 2,020 מ"ר. לא תותר הקמת חדרים על הגג מעבר לתכנית.
- (2) סה"כ שטח עיקרי: 2,020 + 1,132.8 = 3,152.8 מ"ר, ראה פירוט בנספח תחשיב זכויות.
- (3) מרתמים לפי פת/2000/א

**6. הוראות נוספות****6.1 מגמות תכנון**

הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים במגמות ובתנאי שימרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מה"ע או מי מטעמו.

**6.2 חניה**

החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה יקבעו במס' שלא יקטן מתקן החניה הקבוע בתכנית זו. בקומת החנייה ובחניון יותקנו מראות לפי דרישת אגף התנועה.

**6.3 תכנית פיתוח**

לא ינתן היתר בניה אלא אם מה"ע או מי מטעמו אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכניתה פיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

**6.4 סידורי תברואה**

- א. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

**6.5 גינון וחלחול**

בשטח המגרש יוקצו 20% לצרכי גינון ו- 20% לצרכי חלחול.

**6.6 שימור עצים**

במידה וקיימים עצים בתחום התכנית ובסביבה הסמוכה לתכנית או כתוצאה מביצוע התכנית ישונה מצבם הנוכחי, אזי הנושא יבחן ע"פ הוראות החוק בעת מתן היתר הבניה. על עצים שאינם מצדיקים שימור יש לקבל רשיון כריתה בשלב מתן ההיתר.

**6.7 חדרי שנאים**

חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

**6.8 תצ"ר**

לאחר רישום תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.

**6.9 אי התאמה בשטחים המדודים**

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום, אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תיחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

**6.10 סטיה ניכרת**

כל תוספת יח"ד, קומות ושינוי בקווי הבנין יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

**6.11 שיפוי**

היום ישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ואו דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ואו עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.  
לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיום.

**6.12 בנייה ירוקה**

תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב.  
מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ואו הועדה המקומית.

**6.13 העתקת תשתיות**

כתנאי להוצאת היתר בניה, היום מתחייב להעתקת תשתיות על ידו ועל חשבונו בהתאם לדרישות מה"ע ואו הועדה המקומית.

**6.14 איפות סביבה**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

**6.15 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תישום ותיגבה היטל השבחה כחוק.

**6.16 מבנה להריסה**

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"ח מבקש ההיתר.

**6.17 הישום השטחים הציבוריים**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית פתח – תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.  
השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

לא רלוונטי.

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 21/11/2014	שם: צעירי מגורים בע"מ TZAIRI RESIDENCE LTD ח.פ. 513862375	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: צעירי מגורים בע"מ	
תאריך: 21/11/12	שם: חתימה: יוסי שמעוני אדר' יוסי שמעוני	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.ר. 81038	
תאריך: 21/11/2012	שם: חתימה: העוקה מגורים בע"מ TZAIRI RESIDENCE LTD ח.פ. 513862375	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: צעירי מגורים בע"מ	
תאריך: 21.11.12	שם: חתימה: צעירי אלון ויניצקי מ.ר. 5164	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: חתימה: ההסתדרות הפ"ת חתימה: 06-9424688	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: חתימה:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	

**9. נספח תחשיב זכויות בנייה**

1. תחשיב זכויות קיימות לחלקה ע"פ תב"ע מקומית 14\2000 :

אזור מגורים ג':  $1,248 \text{ מ"ר} \times 150\% = 1,872 \text{ מ"ר}$ .  
 חדרים על הגג לפי:  $4 \text{ יחד' } \times 37 \text{ מ"ר} = 148 \text{ מ"ר}$ .

סה"כ שטח עיקרי מותר ע"פי תב"ע תקפה:  $2,020 \text{ מ"ר}$ .  
 סה"כ שטח שרות מותר ע"פי תב"ע תקפה:  $2,020 \text{ מ"ר} \times 57\% = 1,151.4 \text{ מ"ר}$ .

2. מס' יחד' מותר ע"פ התב"ע: 16 יחד' לדונם:

$16 \text{ יחד' } \times 1.248 \text{ ד' } = 20 \text{ יחד'}$ .

3. תחשיב שטח עיקרי מותר לפי תמ"א 38:

שטח קומה נוספת לפי תמ"א 38:  
 $1,248 \text{ מ"ר} \times 30\% = 374.4 \text{ מ"ר}$ .

שטח קומה מפולשת לפי תמ"א 38:  
 עד 45% תכסית (פתא 2000 ד') ע"פי התפלגות לשטחי שרות ושטח עיקרי כדלהלן:  
 $1,248 \text{ מ"ר} \times 30\% = 374.4 \text{ מ"ר}$  עיקרי  
 $1,248 \text{ מ"ר} \times 15\% = 187.2 \text{ מ"ר}$  שרות

תוספת אגפים לפי תמ"א 38:  
 $13 \text{ מ"ר}$  לפי 20 יחד' קיימות +  $4 \text{ יחד'}$  בקומה הנוספת +  $4 \text{ יחד'}$  בקומה המפולשת:  
 $13 \text{ מ"ר} \times 28 \text{ יחד' } = 364 \text{ מ"ר}$ .

הסבר: תמ"א 38 מאפשרת  $25 \text{ מ"ר}$  תוספת אגפים לכל יחד' קיימת +  $25 \text{ מ"ר}$  לכל יחד' חדשה בקומה הנוספת. אגפים אלה כוללים ממ"ד בשטח של  $12 \text{ מ"ר}$ , מאחר ואנו בונים בניין חדש לפי תיקון 2, כל יחד' כבר מקבלת ממ"ד לכן החישוב  $25 - 12 = 13 \text{ מ"ר}$  תוספת.

**סה"כ שטחים עיקריים:**

$2,020 \text{ מ"ר} + 374.4 \text{ מ"ר} + 374.4 \text{ מ"ר} + 364 \text{ מ"ר} = 3,132.8 \text{ מ"ר}$ .

**סה"כ שטחי שרות:**

$3,132.8 \text{ מ"ר} \times 57\% = 1,785.6 \text{ מ"ר}$ .

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יוסי שמעוני (שם), מספר זהות 59241042  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת"מק\69\1205 ששמה פרץ נפתלי 3; 5 פ"ת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 81038.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. בועז קוט – שמאי מקרקעין – טבלת איזון והקצאות.  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
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.

**יוסי שמעוני**  
**אדריכל**  
**מ.ר. 81038**

חתימת המצהיר

21\11\2012

תאריך



## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה בועז קוט (שם), מספר זהות 022352025,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' פת"מק\691205 ששמה רח' פרץ נפתלי 3; 5 פ"ת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם לשכת שמאי המקרקעין בישראל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 585 או לחילופין (מתק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים טבלת הקצאה ואיזון 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

21/11/2012

תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 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 התוכנית : פתאמק\69\1205

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: 21.11.12 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).

<u>21\11\2012</u> תאריך	<b>לייפמן לאוניד</b> מספר מוסמך מ.ר. 832 חתימה	<u>832</u> מספר רשיון	<u>לייפמן לאוניד</u> שם המודד
----------------------------	---	--------------------------	----------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 21.11.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>21\11\2012</u> תאריך	<b>לייפמן לאוניד</b> מספר מוסמך מ.ר. 832 חתימה	<u>832</u> מספר רשיון	<u>לייפמן לאוניד</u> שם המודד
----------------------------	---	--------------------------	----------------------------------