

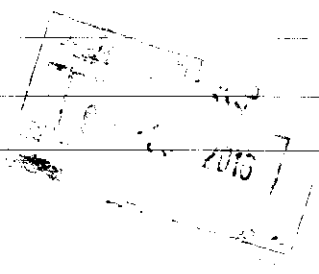
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

410-0290585

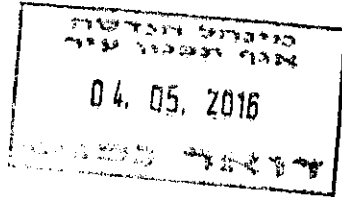
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0290585

דרך ספיר 31, 33

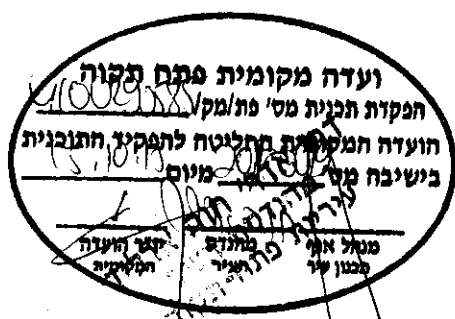


Handwritten notes: 9.10.16, 24/1



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

שינוי בנינוי והתאמה לאופי הבניה בסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דרך ספיר 31, 33
		מספר התכנית	410-0290585
1.2	שטח התכנית		1.078 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
	קואורדינאטה X	189983
	קואורדינאטה Y	667135

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקוה

### 1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	33	דרך ספיר יוסף	פתח תקוה
	31	דרך ספיר יוסף	פתח תקוה

שכונה שיפר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק	277, 280	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/2013	2992	6551	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 84/1268 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ מק/ 84 /1268
10/04/2006	2531	5518	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1268/ 30 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 30 /1268
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילת קורן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילת קורן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	25/01/2015	אילת קורן	17/04/2016		לא
בינוי	מנחה	1:100	1	25/01/2015	אילת קורן	22/11/2015	מנחה למעט קוי בנין, מספר יחידות דיור וקומות שיהיו מחייבים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	25/01/2015	אילת קורן	19/10/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ניוקול בע"מ	רמת השרון	כהן יעקב	15	054-4802856	03-5498262	newcall@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ניוקול בע"מ	רמת השרון	כהן יעקב	15	054-4802856	03-5498262	newcall@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חיים זיו			פתח תקוה	דרך ספיר יוסף	33	08-9282592	03-5498262	
בעלים	שושנה זיו			פתח תקוה	דרך ספיר יוסף	33	08-9282592	03-5498262	
בעלים	משה קדישר			תל אביב- יפו	נחמיה	15	054-4802856	03-5498262	
בעלים			ניוקול בע"מ	רמת השרון	כהן יעקב	15	054-4802856	03-5498262	newcall@walla.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילת קורן	112632		כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	mj@matcovitch.com
מודד	מודד	עבד אלמונעם אלגיוסי	926		גילגוליה	רח 151		03-9396510		abed1969@nevision.net.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

איחוד חלקות, תוספת קומות, תוספת שטחים, קביעת קווי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד חלקות ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק תכנון והבניה.
2. קביעת מספר קומות ל-6 קומות + חדרים על הגג ע"פ סעיף 62א(א)5 לחוק תכנון והבניה.
3. תוספת 20% = 148.4 מ"ר משטח חלקות לשטח עיקרי ע"פ סעיף 62א(א)16 תיקון 101 לחוק תכנון והבניה.
4. קביעת קווי בנין צדדי מזרחי ומערבי, צפוני אחורי לקומות ה, ו 4 מ' ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		1.078		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	צד	סוג נתון כמותי
	ממוצע	מחזורי				
		16		16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת 20% משטח מגרש לשטח עיקרי ע"פ סעיף 62א(א) 16 תיקון 101 לחוק.		1,262.6	+148.4	1,114.2	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	336	31.17
מגורים ג'-1	742	68.83
סה"כ	1,078	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	335.57	31.01
מגורים ג'	746.71	68.99
סה"כ	1,082.28	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ פת/2000
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ חוק תכנון והבניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מגדל מגרש							מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש	מגדל מגרש
מגורים ג' דרך מאושרת	מגורים ג' דרך מאושרת	1	742	1819.7	245.2	48.5	16	21	28	7	1	4	4	4	5
		2	336												

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

חישוב שטח עיקרי: 1114.2 מ"ר ע"פ פת/מק/ 84 /1268

+ 148.4 מ"ר 20% משטח חלקה ע"פ סעיף 62א(א)16 תיקון 101 לחוק תכנון והבניה.

חישוב יחיד: 16 יחיד ע"פ פת/ מק/ 84 /1268

בתכנית זו נכללו שטחי חדריים על הגג. לא תותר בניית חדריים על הגג, מעבר הקבוע בתכנית זו.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 6 קומות ע"ע+ חדריים על הגג.

(2) מזרח.

(3) מערב.

(4) צפון.

(5) דרום.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו בכפוף להסכמת מהנדס העיר. תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות התקנות, בשטח של עד 14 מ"ר לכל דירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור, וזאת מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בסעיף 5. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבנין.</p> <p>במקרה בו מסתור כביסה פונה לרחוב, עיצובו יהיה כחלק אינטגרלי מחזית המבנה, מוצנע, בקיר אטום כאשר האיורור צידי.</p> <p>פרטי החומר והנחיות מדוייקות יקבעו יקבעו בהנחיות מרחביות ובתיאום עם אדריכלית העיר כחלק ההיתר הבניה.</p> <p>תיחום הגדרות בקומת קרקע לכוון הרחוב יהיו בהתאמה להנחיות המרחביות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן ממספר מקומות החניה הקבוע בנספח בניוי. חניה תינתן בתחומי המגרש בלבד.</p> <p>חניות עוקבות ו/או חוסמות, יוצמדו לאותה יחיד.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>כתנאי להוצאת היתר בנייה, על מבקש לעמוד 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 ו/או הועדה המקומית.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 12/69 לחוק.</p> <p>ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חדר מגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה מסירת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>

<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.
<b>6.8</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. 2. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית. 3. גינון לא יפחת מ-25% משטח מגרש. 4. בחזית המגרש תינתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.0 מ', סוג הצמחייה איפיונה יקבעו באופן שישתלב בעיצוב פני רחוב. במידה ובמקומות מסויימים אין גינון תהיה דופן מוגדרת שתסתיר את החניות הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבניה עם אדריכל העיר וגנים ונוף.
<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 23% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
<b>6.10</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, תוספת קומות וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	העתקת תשתיות: ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש לצורך ביצוע תוכנית זאת יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאות היתר הבניה וביצועו.
<b>6.12</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת תכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מיזם התכנית.
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.
<b>6.15</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה, יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה על פי הנחיות פקיד היערות. תנאי להיתר בניה - קבלת רישיון כריתת עצים. הרישיון יותנה בהתחייבות לנטיעת עצים חלופיים בהתאם להוראות והנחיות אגף גנים ונוף ובתאום עם מהנדס העיר. על עצים המיועדים לשימור יש להגן בעת הבניה על פי פרט להגנה על עצים הנמצא במשרדי גנים ונוף.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 2/5/16 חתימה: נירקול בע"מ</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: נירקול בע"מ 512756917</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 2/5/16 חתימה: נירקול בע"מ</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: נירקול בע"מ 512756917</p>	<p>זם</p>
<p>תאריך: 2.5.16 חתימה: מעין אבנר, עו"ד 09-8800844</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: חיים זיו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 2.5.16 חתימה: מעין אבנר, עו"ד 09-8800844</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שושנה זיו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 2/5/16 חתימה: משה קדישר יעקב מרן רמה י"ש 47215 רשון 19:66</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: משה קדישר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 2/5/16 חתימה: נירקול בע"מ</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: נירקול בע"מ 512756917</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 2/5/16 חתימה: אילת קורן 112632 מ.ר.</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אילת קורן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

פני-ימני



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

תוכנית מספר: 410-0290585 שם התוכנית: דרך ספיר 31, 33

חתימה: אילת קוטן-אדריכלית  
מ.ר. 1/2632

עורך התוכנית: אינה פדוליאק תאריך: 26.01.2015

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.**

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

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל 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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	V	
חיזוק מבנים בפני רעידות		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	V	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	V	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	V	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

אילת קורן-אדריכלית

תוכנית מספר: 410-0290585 שם התוכנית: דרך ספיר 31, 33

חתימה: מ.ר. 112632

עורך התוכנית: אינה פדוליאק תאריך: 26.01.2015

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר			

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)	לי"ר	
סעיף 109 (ב)	לי"ר	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לי"ר		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לי"ר		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לי"ר		

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

אילת קומדאריכלית  
מ.ר. 112632

שם התוכנית: דרך ספיר 31, 33

תוכנית מספר: 410-0290585

תאריך: 26.01.2015

עורך התוכנית: אינה פודוליאק

חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-	צידי-	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
צפוני 4 מ' 4	מזרחי 4 מ' 4	מערבי 0 מ' 0	דרומי - 5 מ' 5	0	קרקע+4+חדרים על הגג	19.2	21	8	48.5	225.24	835.65	297	-	278.55	557.10	371	277/2	מגורים ג-1
4	0	4	5 מ' 5	0	קרקע+4+חדרים על הגג	19.2	21	8	48.5	225.24	835.65	297	-	278.55	557.10	371	280/2	מגורים ג-1
																168	277/1	דרך קיימת
																168	288/1	דרך קיימת



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1ד: הצהרת מודד התכנית<sup>1</sup> תנאי סף להגשת תכנית

מספר התוכנית: 410-0290585

1. המדידה המקורית<sup>2</sup>

הריני מצהיר/ה בזאת כי:

1.1 מדידת המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, בתחום המדידה שבאחריותי כמסומן בתשריט<sup>3</sup>, נערכה על ידי ביום: 20.03.16 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

1.2 רקע קדסטר נקבע על ידי באופן הבא:

1.2.1 גבולות הגושים והחלקות נקלטו בשיטה הגרפית או מהבנקי"ל<sup>4,5</sup>. למען הסר ספק, גבולות אלו ישמשו את התכנית אך ורק לשלב תנאי הסף; בעת הגשת התכנית לקראת הפקדה, ישוחזרו גבולות הגושים והחלקות בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף<sup>6</sup>.

1.2.2 בשטחים לא מוסדרים<sup>7</sup>, פרטי זכויות הקניין נלקחו ממקור אחר<sup>8</sup>.  
פרט: \_\_\_\_\_

1.3 בנוסף, בקרקע רשומה ולא מוסדרת-

בחנתי את הנסחים שצורפו לתכנית והם תואמים את המידע הקדסטרי שקבעתי ברקע התכנית, כפי שהצהרתי בסעיף 1.2.1<sup>9</sup>.

שם המודד/ת: \_\_\_\_\_ מספר רשיון: 926 תתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: 20.03.16

2. עדכניות המדידה<sup>10</sup>

הריני מצהיר/ה בזאת כי המדידה המקורית כמוצהר לעיל, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

שם המודד/ת: \_\_\_\_\_ מספר רשיון: \_\_\_\_\_ תתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

1 לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים, נוהל מבאי"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>  
 2 סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 3 בעת עדכון מדידה ע"י מודד אחר ימולאו בסעיף 1: תאריך ורמת המדידה המקורית ושם המודד שביצע אותה ללא חתימתו.  
 4 הכוונה לכל רקע המדידה המוצג במתווה. במקרה של ריבוי מודדים תסומן הפרדה בין תחומי המדידה ע"י המתווה.  
 5 שיטה גרפית - קליטה גרפית ממפות גוש רישום ותצ"ר. בנק"ל - בסיס הנתונים הקדסטרי לאומי של המרכז למיפוי ישראל.  
 6 בתכנית הוראתית יוצהר רק על עריכת קדסטר ברמה גרפית ולא תידרש חתימה ע"י התשריט.  
 7 תקנות המודדים והנחיות המנהל התקפות. הנחיות המנהל שנדרש לעבוד לפיהן: הנחייה 1/2013 - סיווג נקודות גבול, הנחייה 2/2013 - קביעת ערכי נקודות גבול והקלה בחלקות חצויות, הנחייה 4/2014 - הכנה, אישור ושימוש בתתי"ג והנחייה 6/2014 - שחזור גבולות של חלקות רשומות.  
 8 בקרקע רשומה ולא מוסדרת ובקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.  
 9 כאשר אין נתונים במפ"י (המודד המחוזי) על מודד התכנית לצרף את כל הנתונים שהצליח לאתר על מנת להוכיח זיקת/בעלות על הקרקע. במקרה זה - יש לצרף אישור של מפ"י כי אין נתונים ברשותו ולהעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.  
 10 במקרה של קרקע רשומה ולא מוסדרת, בה לא ניתן להצהיר על האמור בסעיף 1.3, יש להעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.  
 11 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 הקדסטרי.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

**נספח ג1: הצהרת עורך התכנית<sup>1</sup>**

אני החתום מטה \_ אינה פודוליאק \_ (שם), מספר זהות 311644652 \_ , מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 410-0290585 ששמה \_ דרך ספיר 31, 33 \_ (להלן - "התכנית").
2. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים כמפורט בסעיף 1.8.4 בהוראות התכנית
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית שנערכו על ידי.
4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית 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. לפי מיטב ידיעתי המקצועית, תכנית זו עוסקת/אינה עוסקת בהכשרה של עבירות בניה(בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) [הקף בעיגול].
7. תוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: \_\_\_\_\_ שם עורך התכנית: אינה פודוליאק

חתימה: \_\_\_\_\_

אילת קוה-אדריכלית  
מ.ר. 112632

<sup>1</sup> לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

**נספח 1א: הצהרה בדבר הגשת העתק התכנית לועדה המקומית<sup>1</sup>**

אני החתום מטה פודוליאק אינה \_\_ (שם), מספר זהות 311644652 ,  
מצהיר בזאת כי הגשתי העתק מהתכנית שמספרה 410-0290585 לפי גרסת הוראות מס' \_\_  
וגרסת תשריט מס' \_\_ לועדה המקומית פתח תקוה.

תאריך: \_\_\_\_\_

שם מגיש / עורך התכנית (מחקו את המיותר): \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

אילת קוהל-אדרוכלית  
מ.ר. 112632

<sup>1</sup> לא נדרש לגבי תכניות בסמכות מקומית