

1947

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.01.2013
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

פת/מק/23/1217

מנהל התכנון
אגף תכנון עיר
07-01-2013
מנהל תכנון

שינוי לתכנית מתאר מס. פת/2000 על תיקוניה, פת/9/1217, פת/2/1217

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה
סוג תוכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית פתח תקוה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' פת/מק/23/1217 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>ה. י. ש. מנהל עיר מנהל אגף תכנון עיר מנהל עיר מנהל אגף תכנון עיר מנהל עיר</p>	
אד' סרגיי רוטסקו - מהנדס הועדה המקומית יצחק אוחיון - יו"ר הועדה המקומית	אד' סרגיי רוטסקו - מהנדס הועדה המקומית יצחק אוחיון - יו"ר הועדה המקומית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה בניית מגורים ברחוב כץ / בר לוי בכפר גנים ע"י איחוד 3 מגרשים.
 התכנית מוסיפה יח"ד בלי להגדיל את שטח הבנייה המותר למעט הקלות כמותיות ע"פ פת/2000.
 התוכנית כוללת 2 מבנים:

מבנה א' כולל 6 קומות ו- 24 יח"ד :
 2 דירות גן, 20 יח"ד ב-5 קומות טיפוסיות, ו-2 דירות גג. חזיתו לרח' כץ.

מבנה ב' כולל 6 קומות ו- 11 יח"ד :
 10 יח"ד ב-5 קומות טיפוסיות, ו-1 דירות גג. חזיתו לרח' אשר בר לוי

התכנית כוללת הגדלת מס. יחידות דיור מ-18 ל-35 ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות
 עיקריות, שינוי בקווי בנין, הרחבת דרך לרחוב כץ ללא פגיעה בזכויות הבנייה, הגדרת זיקת מעבר
 עבור הולכי רגל בין רח' כץ לרחוב אשר בר לוי.

החנייה משותפת ל-2 המבנים וכוללת 40 מקומות חנייה מתוכם 20 עיליים ו-20 במרתף חנייה
 מתחת לבניין א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי לתכנית מתאר מס. פת/2000 על תיקוניה ,
 פת/9/1217 , פת/2/1217 .

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
 ומספר התוכנית

יפורסם
 ברשומות

פת/מק/23/1217

מספר התוכנית

1.849 דונם .

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

•

•

2

מספר מהדורה בשלב

20-12-2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
 ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן , 1,2, 4,5,6,8,9

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית פתח תקוה

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

188/875 188/975 קואורדינטה X
660/050 660/125 קואורדינטה Y

רח' כץ ממזרח
אשר ברלוי 8 ממערב.
כץ 26 מצפון
כץ 32 מדרום.
פ"ת

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות
-

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב

פתח תקוה – כפר גנים.

שכונה

כץ 30, 28 בר לוי 6,4

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6714	• מוסדר •	• חלק מהגוש •	485,486,487	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תא שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14-05-1992	4004		• כפיפות	פי"ת/2000 על תיקוניה
11-07-1991	3900	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו. בכל יתר ההוראות פת/9/1217 ממשיכות לחול.	• שינוי	פת/9/1217
31-01-1983	2888	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו. בכל יתר ההוראות פת/2/1217 ממשיכות לחול.	• שינוי	פת/2/1217

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עמית מולד אדרכלית	20.12.2012		19			הוראות התוכנית
		עמית מולד אדרכלית	20.12.2012		1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		עמית מולד אדרכלית	20.12.2012		1	1:250	• מנחה	תשריט בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

נספח הבינוי מנחה למעט קוי בנין, קומות ויח"ד שיהיו מחייבים.

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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5163446	050-5397052		דרך יפו 3 תל אביב	513191007	רשות מקומית קטה יזמות בנייה והשקעות 2002 בע"מ					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ralfkara@gmail.com	03-5163446	050-5397052		דרך יפו 3 תל אביב	513191007	קטה יזמות בנייה והשקעות 2002 בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	050-5352101			רח' אשכנזי 4 פיית		רשות מקומית	3627023	3871571	דב אורן דבורה אורן		בעלים
							003885100		פז יורם		בעלים
							00388511		פז רוני		בעלים
							030372023		פוזילוף איתן		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Asaf.shefy@gmail.com	03-9309404	0522956779	03-9309404	ההסתדרות 13 פתח תקווה		מקומית	83873	56400534	עמית מורד		עורך ראשי
	052295980220		03-9310021	ת.ד. 2139 פיית			39194		ליופמן ליאוניד		מודד

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

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

הקמת 2 מבנים בין רחובות כץ לאשר בר-לוי בפתח תקווה.
סה"כ 35 יח"ד, 5 קומות + קומה 6 חלקית, ומרתף חנייה חלקי מתחת למבנה בחזית לרחוב כץ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד חלקות בהסכמת בעלים בכל תחום התכנית. לפי סעיף 62.א.א. (א) 1.
 - ב. הקלות כמותיות ע"פ פת/2000: 6% שיפור בינוי + $1 \times 2.5\%$ תוספת עבור 1 קומות = 8.5%. לפי סעיף 62.א.א. (א) 9.
 - ג. הגדלת מס. יחידות דיור מ-18 ל-35. לפי סעיף 62.א.א. (א) 8. בכפוף לסעיף ב'.
 - ד. הרחבת דרך ברוחב 2.5 מ' לרחוב כץ. לפי סעיף 62.א.א. (א) 2.
 - ה. זיקת הנאה עבור מעבר הולכי רגל בין רחוב כץ לרחוב אשר בר לוי.
 - ו. תוספת קומה 5 + קומה 6 חלקית במבנים א' + ב'. לפי סעיף 62.א.א. (א) 5.
 - ז. שינוי בינוי- המרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ-5.0 מטר. ע"פ סעיף 62.א.א. (א) 5.
- בניין A:**
- ט. קו בניין צידי לדרום (הרחבת דרך) יהיה 4.0 מ' לקומות קרקע-6. לפי סעיף 62.א.א. (א) 4.
 - י. קו בניין צידי לצפון יהיה 5.4 מ' לקומות קרקע-6. לפי סעיף 62.א.א. (א) 4.
- בניין B:**
- י"א. קו בניין צידי למערב יהיה 4.00 מ' לקומות 1-6. לפי סעיף 62.א.א. (א) 4.
 - י"ב. קו בניין אחורי לצפון יהיה 5.40 מ' לקומות 1-6. לפי סעיף 62.א.א. (א) 4.
 - י"ג. קו בניין אחורי לצפון עבור מרפסת שירות בלבד יהיה 5.20 מ' לקומות 1-6. לפי סעיף 62.א.א. (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.849				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הקלה 8.5%		2,597.96	+157.16	2,441	מ"ר	מגורים
			הקלות כמותיות ע"פ פת/2000			
		35	+17	18	מס' יחיד	

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 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (סעיף 6), גובר האמור בטבלה 5 וסעיף 6.

"הוראות נוספות" ראה סעיף מס. 6 בעמוד 14.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		יעוד	תאי שטח	תאי שטח	יעוד	מ"ר	מגורים ב+חזית מסחרית	הפקעה להרחבת דרך
תאי שטח	תאי שטח							
	3	זיקת הנאה למעבר רגלי.	1					
			2					

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.

3.2. טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	יעוד		
4.27%	79.02	הרחבת דרך	1,849	
95.73%	1,768.98	מגורים ג' כולל זיקת הנאה למעבר רגלי 65.75 מ"ר		מגורים ב1

4 יעוד קרקע ושימושים

שם יעוד: הרד מוצעת/חדשה		4.1.1
שימושים		4.1.1.1
ע"פ חוק התכנון והבניה.	א. זרד לכון רחוב כץ	
	ב.	
	ג.	
הוראות		4.1.2
	א.	
	ב.	
	ג.	

שם יעוד: מאורים ג		4.2
שימושים		4.2.1
מאורים וע"פ פת/2000		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
1. זיקת הנאה למעבר למעבר הגלי בין רחוב כץ לרחוב אשר ברלוי, תשמש למעבר לחולכי רגל, תאורת רחוב ודלקוט רחוב.		א.
		ב.
		ג.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר 5.א

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מזרע/ מזרע/ מרבי (מ"ר)	חלקה	יעוד
	צדדי- צפון	צדדי- דרום	קדמי	מתחת לקניסה							מתחת לקניסה הקובעת	שטח לקניסה			
6	4	4	4	4	22	45	10.27	6	218.91	1,278.42 מ"ר	שטח לקניסה	שטח לקניסה	584	485	מגורים כ"עם חזית מסחרית
6	4	4	4	4	22	45	12.05	6	216.39	1,436.82 מ"ר	שטח לקניסה	שטח לקניסה	664	486	מגורים כ"ב

יעוד	מס. תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סח"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לזיגס נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד	
			שטח שירות	שירות עיקרי	מתחת לבנייה הקובעות	שירות עיקרי							מתחת לבנייה הקובעות	מגל לבנייה הקובעות	מתחת לבנייה הקובעות	קדמי		צידו- מזרח
מגורים כ1	487	601	516.8 מ"ר															
			=120% X 601 מ"ר 721.2															
			=37 X 2 מ"ר 74															
			795.2 מ"ר	516.8 מ"ר			218.30	6	11.65	45	22	4	5	4	4			
סה"כ			2,441	1,586.44			4,027.24											

*מרתפים לפי פת/מק/2000/ו - פת/2000/א

3.5 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס. תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס. מספר יח"ד	צמיפות ליונים (ני"ד)	תכנית (%) משטח הארץ (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		מס. אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח עיקרי	מעל המפלס לבנייה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס. תא שטח	יעד									
			מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטח עיקרי	שטח עיקרי																						
מגורים בבנין חזית מסחרית	1	1,849.00				35	20.54	45	27	קומה 6 חלקית + 5: A	1	234.54	4,786.67 מ"ר	1,688.67 מ"ר	=120% X 1,849 = 2,218.8 מ"ר	1,849	1	מגורים בבנין חזית מסחרית										
																			1	קומה 6 חלקית + 5: A	1	234.54	4,786.67 מ"ר	1,688.67 מ"ר	=120% X 1,849 = 2,218.8 מ"ר	1,849	1	מגורים בבנין חזית מסחרית
																			1	קומה 6 חלקית + 5: A	1	234.54	4,786.67 מ"ר	1,688.67 מ"ר	=120% X 1,849 = 2,218.8 מ"ר	1,849	1	מגורים בבנין חזית מסחרית
																			1	קומה 6 חלקית + 5: A	1	234.54	4,786.67 מ"ר	1,688.67 מ"ר	=120% X 1,849 = 2,218.8 מ"ר	1,849	1	מגורים בבנין חזית מסחרית
1	קומה 6 חלקית + 5: A	1	234.54	4,786.67 מ"ר	1,688.67 מ"ר	=120% X 1,849 = 2,218.8 מ"ר	1,849	1	קומה 6 חלקית + 5: A	1	234.54	4,786.67 מ"ר	1,688.67 מ"ר	=120% X 1,849 = 2,218.8 מ"ר	1,849	1	מגורים בבנין חזית מסחרית											
1	קומה 6 חלקית + 5: A	1	234.54	4,786.67 מ"ר	1,688.67 מ"ר	=120% X 1,849 = 2,218.8 מ"ר	1,849	1	קומה 6 חלקית + 5: A	1	234.54	4,786.67 מ"ר	1,688.67 מ"ר	=120% X 1,849 = 2,218.8 מ"ר	1,849	1	מגורים בבנין חזית מסחרית											

1. 1,849 מ"ר X 120% ע"פ פת/2000 = 2,218.8 מ"ר.
 2. 37 מ"ר X 6 עבור חדרים על הגג ע"פ פת/1273 = 222 מ"ר
 3. הקלות כמותיות ע"פ פת/2000 : 6% שיפור בנין X1 = 2.5% = 2.5% תוספת קומה
- סה"כ 8.5% הקלות כמותיות X 1,849 מ"ר = 157.16 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי: 2,598 מ"ר
 בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג. לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.
 מרתמים ובנין לפי פת/מק/2000 ו- פת/2000 X

6. הוראות נוספות

6.1 רישום השטחים הציבוריים: השטחים שבתכנית זאת המנועדים לצורכי איבוד בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וישמרו על שם עיה"ת פי"ת על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ואו' רשמו על שם העירייה בדרך אחת השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מפל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 הבלטת גזו'טפאות לפי הבינון

- 6.3 **מגמות תכנון:** הקיום המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר. המרחק בין מבנים A ל B יהיה מינימום 5 מטר.
- 6.4 **תניית מכוניות:** החנייה תינתן בתחום המגרש. מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החנייה הקבוע בתכנית זו. החניות תהינה משותפות ל-2 המבנים. החניות תהינה תת קרקעיות בחלקן.
- 6.5 **תכנית פיתוח:** לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר חכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, נקוז, אינסטלציה סניטרית, מים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים, ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
- 6.6 **גינון וחלחול:** בשטח המגרש יוקצו 25% לצורכי גינון, ו 20% לצרכי חלחול.
- 6.7 **היטל השבחה:** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
- 6.8 **איכות הסביבה:** יותקנו הכנות למזגני אויר בשיטה המפוצלת בכל הדירות. מיקום המעבה יוראה בהיתר בצורה מוסתרת שתמנע הוצרות מטרדי רעש לדירות השכנות, תאסר התקנת מזגני חלון. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.
- 6.9 **רישום תצ"ר:** לאחר אישור תכנית זו, תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 12/69 לחוק על היזום.
- 6.10 **סעיף שיפוי:** היזום ישא בכל תביעה ע"פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ראו דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פי"ת ראו עיריית פי"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זאת אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.
- 6.11 **מבנה להריסה:** לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון ועל ידי מבקש ההיתר.
- 6.12 **חדרי שנאים:** חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. יישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מטר לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בנייה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

- 6.13 סידורי תברואה: 1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית פיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החנייה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
- 6.14 אי התאמה בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק תכנון הבנייה תשנ"ה - 1965
- 6.15 שימור עצים: במידה וקיימים עצים בגירים בתחומי התכנית שיש צורך לשנות את המצב הנוכחי, הנושא יובא בפני הועדה לשימור עצים. תנאי להיתר בנייה: הוצאת רישיון לכריתת עצים.
- 6.16 סטייה ניכרת: כל תוספת יח"ד, קומות, ושינוי קווי הבניין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- 6.17 בנייה ירוקה: בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה, באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד', מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 6.18 זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב כץ לרחוב אשר ברלוי, תשמש למעבר להולכי רגל, תאורת רחוב וריהוט רחוב.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לר	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישור כחוק.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513191007	קטה יזמות בניה והשקעות 2002 בע"מ ח.פ. 513191007	תאגיד/שם רשות מקומית: קטה יזמות בנייה והשקעות 2002 בע"מ ח.פ. 513191007	
תאריך: 7/11/13	חתימה: עמית מולד 3/11/13	שם: עמית מולד אדריכלית	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 513191007	קטה יזמות בניה והשקעות 2002 בע"מ ח.פ. 513191007	תאגיד: קטה יזמות בנייה והשקעות 2002 בע"מ ח.פ. 513191007	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513191007	קטה יזמות בניה והשקעות 2002 בע"מ ח.פ. 513191007	תאגיד: קטה יזמות בנייה והשקעות 2002 בע"מ ח.פ. 513191007	
תאריך: 7/11/13	חתימה: אילן דבורה עד שגב, ע"מ מ.ר. 18252 רה"י החסדרות 26 פנה-תקוה	שם: אורן דב 3627023 אורן דבורה 3871571 פז יורם 003885100 פז רוני 00388511 פוזילוף איתן 030372023	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה עמית מולד מס' תעודת זהות 56400534 ,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _ _ פת/מק/1217/23 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום בינוי ערים מספר רשיון 83873
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. לייפמן ליאוניד מודד מוסמך- מדידות ביצוע מפות המדידה השונות ואימות המדידה בשטח
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.

עמית מולד
א.ד.ת.
מ.ר. 38387
3/11/09
חתימת המצהיר

7/11/09
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 : פת/מק/1217/23

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: 05.08.12 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).

לייפמן לאוניד
 מודד מוסמך
 832 ת.ד.

שם המודד	לייפמן לאוניד	מספר רשיון	832	חתימה	<u>05.08.2012</u>	תאריך
----------	---------------	------------	-----	-------	-------------------	-------

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד	לייפמן לאוניד	מספר רשיון	832	חתימה	_____	תאריך
----------	---------------	------------	-----	-------	-------	-------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עמית מולד
 אגודת חתומים
 ת.ד. 38387
 3

חתימה:

תאריך: 06-01-2013

עורך התוכנית: מולד עמית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 - 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	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריטת התוכנית
	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 ⁽²⁾	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		
	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	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריטת התוכנית".
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• 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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
	V	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	V	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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		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 ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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