

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0795864

כץ מיכל לייב 3



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית הבאה לשנות בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, שינוי קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

כץ מיכל לייב 3

410-0795864

מספר התכנית

0.516 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	188710
קואורדינאטה Y	665358

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	כץ מיכל לייב	3	

שכונה מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6381	מוסדר	חלק	190	

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1273	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1273. הוראות תכנית פת/ 1273 תחולנה על תכנית זו.	3347		17/06/1986
פת/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 1202	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1202 ממשיכות לחול.	1100		25/06/1964
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול.	3998	2958	30/04/1992



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילת קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת קורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה למעט קוי בנין, מספר קומות ומספר יחידות דיור.	13: 15 08/09/2020	אילת קורן	03/10/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	10: 28 08/12/2020	אהרון יזרסקי	15/11/2020	1	1: 100	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 10 03/10/2019	אילת קורן	03/10/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	יעקב טייטלבאום			פתח תקוה	כץ מיכל לייב	3	052-2641951	077-3424104	m.t.office@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב טייטלבאום			פתח תקוה	כץ מיכל לייב	3	052-2641951	077-3424104	m.t.office@ gmail.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לבבי גולדה			פתח תקוה	כץ מיכל לייב	3	052-2641951	077-3424104	m.t.office@ gmail.co m
בעלים		רבקה הלינגר			פתח תקוה	כץ מיכל לייב	3	052-2641951	077-3424104	m.t.office@ gmail.co m
בעלים		אספרמצה שרה טייטלבאום			פתח תקוה	כץ מיכל לייב	3	052-2641951	077-3424104	m.t.office@ gmail.co m
בעלים		יעקב טייטלבאום			פתח תקוה	כץ מיכל לייב	3	052-2641951	077-3424104	m.t.office@ gmail.co m
בעלים		מנחם טיילבאום			פתח תקוה	כץ מיכל לייב ) (1	3			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילת קורן			כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@gmail.com
אגרונום	אגרונום	אהרון יזרסקי			פתח תקוה	רמ"א	20	054-5342286		ayagronom@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת : ת.ד. 9312 פי"ת.



משרד החינוך  
הדפסה 13



משרד החינוך  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

יצירת תכנית להקמת בניין מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד מ-7 ל-9 ע"פ סעיף 62א(א)8 לחוק תכנון והבניה .

2. תוספת קומות מ-4 ע"ע + חדרים על הגג ל-5 ע"ע ע"פ סעיף 62א(א)5.

3. שינוי קו בנין לכל הקומות: אחורי צפון מזרחי מ-6 מ' ל-5 מ', צדדי צפון מערבי מ-4 מ' ל-3.6 מ', צדדי דרום מזרחי מ-4 מ' ל-3.6 מ' ו-2.9 מ' לקיר אטום ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

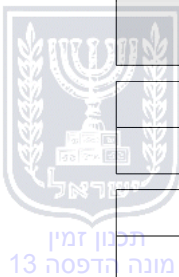
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	516	מגורים ב'
100	516	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	513.27	מגורים ג'
100	513.27	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	על פי פת/2000
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות ית"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי	מזל הכניסה הקובעת	17.44	9	50	243	1254.05	537.45	716.6	516	מגורים ג'	מגורים ג'
5 (5)	5 (1)										
אחורי	ציד-י-ימני										
5 (4)	3.6 (2)										
ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני										
3.6 (3)	3.6 (2)										
אחורי	מזל הכניסה הקובעת										
5 (4)	5 (1)										
קדמי	מזל הכניסה הקובעת										
5 (5)	5 (1)										

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

חישוב שטחים עיקריים:

$$א. 516 * 110\% = 567.6 \text{ מ"ר ע"פ פת/במ/} 14 / 2000$$

$$ב. 37 \times 2 = 74 \text{ חדרים על הגג}$$

$$ג. 75 \text{ מ"ר ע"פ פת/במ/} 14 / 2000$$

$$\text{סה"כ: } 716.6 \text{ מ"ר}$$

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג. לא תותר בניית חדרים על הגג, מעל הקבוע בתכנית זו.

שטחי השירות בהיקף 65% משטח עיקרי מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית מתאריך 22.2.93, בנוסף 10% שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (שטחים שאינם סגורים ביותר מ-2 קירות), מתוקף החלטת מליאת וועדה מקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.17, עפ"י תקנה 13 לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל קומה מפולשת.

(2) צפון מערבי.

(3) דרום מזרחי, 2.9 מ' לקיר אטום.

(4) צפון מזרחי.

(5) דרום מערבי.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. קווים המתחייבים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו כפוף להסכמת מהנדס העיר.
2. תותר הבלטת מרפסות ע"פ נספח הבינוי.
3. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל/ ית עיר לעיצוב הבינוי.

**6.2****חניה**

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבינוי עבור כל אדם עם מוגבלות.

החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבינוי ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.

החניה תינתן בתחומי המגרש.

**6.3****איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

**6.4****בניה ירוקה**

כתנאי להוצאת היתר בנייה, על מבקש היתר 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.

**6.5****חשמל**

חדר שנאים:  
חדרי השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש המגורים.  
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.

**6.6****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.

**6.7****הוראות פיתוח**

- א. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות תומחים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע מפת טופוגרפית.
- ב. גינון לא יפחת מ-12% משטח מגרש.

<b>6.7</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b> נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
<b>6.9</b>	<b>סטיה ניכרת</b> כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין, סגירת מרפסות ותוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b> בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b> הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
<b>6.12</b>	<b>הריסות ופינויים</b> לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.
<b>6.13</b>	<b>הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</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.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b> זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.