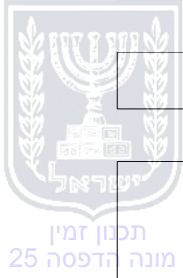


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0261016

אהרון כצנלסון



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

תוספת קומות והגדלת מספר יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אהרון כצלסון
-----	------------------------	-----------	--------------

	מספר התכנית	410-0261016
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	1.011 דונם
-----	------------	------------

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 62 א (א), 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	188474
קואורדינאטה Y	666855

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	כצלסון אהרון	פתח תקוה

שכונה נוה גן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6362	מוסדר	חלק	213	

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

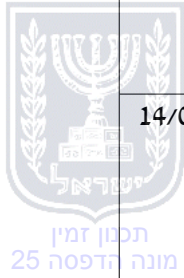
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000
16/01/1996	1200	4371	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2002 א ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2002 א
29/01/2009	2077	5908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ מק/ 2002 21
15/04/1992	2881	3995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2002 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ במ/ 2002



**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 יח"ד וקומות שיהיו מחייבים.	13: 09 12/01/2021	אילת קורן	01/10/2014	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 52 11/05/2020	אילת קורן	01/10/2014	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			שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין והשקעות בע"מ	פתח תקוה	שמשון	5	03-9305990	03-9309692	kofman- eti@bezeqi nt.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין והשקעות בע"מ	פתח תקוה	שמשון	5	03-9305990	03-9309692	kofman- eti@bezeqint.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

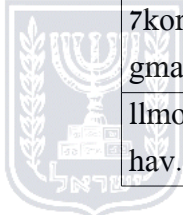
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמעון ברגשטיין			ירושלים	אגסי שמעון	26	058-4008860	02-6520587	rivka.bergstein@gm ail.com
בעלים				שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין והשקעות בע"מ	פתח תקוה	שמשון	5	03-9305990	03-9309692	kofman- eti@bezeqint.net



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	112632	אילת קורן אדריכלים	כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2016@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		llmoded@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית פתח תקוה

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת תכנית להקמת בנין מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת יחידות דיור מ-10 ל-18 ע"פ סעיף 62(א)א 8 לחוק התכנון והבניה.

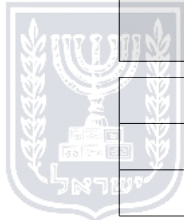
2. תוספת קומות מ-5 קומות ע"ע+ קומת גג ל-5 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות ע"פ סעיף 62(א)א 4 לחוק תכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	89	8.80
מגורים ב'	922	91.20
סה"כ	1,011	100

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	88.68	8.80
מגורים ג'	918.61	91.20
סה"כ	1,007.3	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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>
	חניות, מיסעות, גינון, רהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עליות ותת קרקעיות, תאורה וכל המותר בהתאם להגדרות דרך ע"פי חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי											
5 (5)											
אחורי											
6 (4)											
צידי- שמאלי											
4 (3)											
צידי- ימני											
4 (2)											
מעל הכניסה הקובעת											
7 (1)											
		18	50	248	2288.2	942.2	1346	922	1	מגורים ג'	
								89	2	דרך מאושרת	

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 שטח עיקרי:

א. 1198 מ"ר תכנית פת/ 2002/ א

ב. 148=37x4 מ"ר מחדרים על הגג

סה"כ: 1346 מ"ר

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג. לא תותר בנית חדרים על הגג, מעל הקובע בתכנית זו.

סה"כ שטחים השירות המצוינים בטבלה 5 הינם 75%, שהם 65%+10% שטחי שירות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות).

שטחי השרות בהיקף 65% משטח עיקרי מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 עפ"י תקנה 13 לתקנות החו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה) בתוכנית (בהיתרים) תשנ"ב 1992.

שטחי השרות עבור הקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות) מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים. לא ניתן לנייד השטחים עבור הקומה המפולשת לקומות העליונות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"ע 5 קומות + 2 קומות חלקיות.

(2) צפוני.

(3) דרומי.

(4) מערבי.

(5) מזרחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

קווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו כפוף להסכמת מהנדס העיר.

המרפסות לחזית ילוו את קו הבנין לחזית ויהיו במקביל לחזית. המרחק בין המרפסות לגבול המגרש לא יפחת מ-2.5 מ'.

**6.2****חניה**

מקומות החניה ייקבעו עפ"י התקן בעת הוצאת היתר הבניה. חניה תינתן בתחומי המגרש.

מקומות החניה הנגישים הנדרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבנין עבור כל אדם עם מוגבלויות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.

**6.3****בניה ירוקה**

כתנאי להוצאת היתר בנייה, 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 ו/או הועדה המקומית.

**6.4****איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

**6.5****חלוקה ו/ או רישום**

א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על הזים בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק.

ב. אי התאמות בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשוב כסטיה כמשמעותה בחוק תכנון והבניה תשנ"ה - 1965.

**6.6****חשמל**

חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה האגף לאיכות הסביבה. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליים ותתת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**6.7****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.

<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 הוראות פיתוח</b></p> <p>א. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. 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 ב. הפיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית.</p> <p>ג. שטח גינון לא יפחת מ-20% משטח המגרש למגורים.</p> <p>ד. גובה גדרות מבקשות לרחוב - 0.5 מ'.</p> <p>ה. צובר גז יתוכנן בתחום המגרש ועל פי הנחיות חברת גז ומשרד העבודה.</p> <p>ו. הגינון יהא בהתאם לפריסת הגינון והיקפו המופיעים בנספח הבינוי. בחזית יתוכנן פיתוח מגונן ללא חניה ובדגש על נטיעת עצים, רוחב הגינון לחזית לא יפחת מ-1.5 מ' לכל אורכו למעט כניסות ויציאות לכלי רכב והולכי רגל.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p> <p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחילחול.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 סטיה ניכרת</b></p> <p>כל תוספת יח"ד, שינוי קווי בנין ותוספת קומות וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יוקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 תשתיות</b></p> <p>היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתית תהיינה תת קרקעיות.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 כתב שיפוי</b></p> <p>יזם התכנית יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק הכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם התכנית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p><b>6.15</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25