

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0428458

בניין למגורים ברח' מוצקין 10 פ"ת



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בניין חדש בן 6 קומות ע"ע + קומת חדרים על הגג, סה"כ 12 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין למגורים ברח' מוצקין 10 פ"ת

ומספר התכנית

410-0428458

מספר התכנית

0.748 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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	188785
קואורדינאטה Y	666550

### 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
	10	מוצקין	פתח תקוה

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6375	מוסדר	חלק	223	

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 10



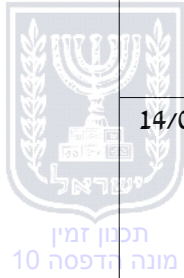
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה, להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.	כפיפות	פת/ 2000
30/04/1992	2958	3998	ל.ר.	שינוי	פת/ במ/ 2000 / 14
31/07/1988		3574	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 646 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 646
03/07/1988		3568	תותר בניית מרפסות סוכה בחזית הבניין הפונה לרחוב.	שינוי	פת/ 1271 / 1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון גולדוסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון גולדוסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		31/08/2017	דורון גולדוסר	31/08/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
כן		08/05/2017	דורון גולדוסר	08/05/2017	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, יח"ד, קומות ולכמות החניות הנדרשת שבטבלת מאזן החניה. יתר הפרטים מנחים.	08/01/2018	דורון גולדוסר	08/01/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי

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 ולהשקעות בע"מ	פתח תקוה	שמשון	5	03-9312198	03-9309692	ofer@kofman-group.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין ולהשקעות בע"מ	פתח תקוה	שמשון	5	03-9312198	03-9309692	ofer@kofman-group.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שונים באמצעות ייפוי כוח ע"י עו"ד אורנה ו/או עדי שגיב	5081		פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9345195	03-9342715	sagivl.o@bezeqint.net

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון גולדוסר		גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@goldarh.co.il
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 10



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

תוספת יח"ד, קומה ושינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 2 יח"ד מ-10 יח"ד ל-12 יח"ד (עפ"י סעיף 62א (א)8).

2. שינוי בנייני מ-5 קומות ע"ע + קומת ח. על הגג ל-6 קומות ע"ע + קומת ח. על הגג (עפ"י סעיף 62א (א)5).

3. שינוי בקווי בניין לכל גובה הבניין: קומות א-ו' + קומת ח. על הגג (עפ"י סעיף 62א (א)4):

קו בניין צדדי-מערבי מ-4.0 מ' ל-3.6 מ' ולקיר אטום 3.3 מ'.

קו בניין צדדי-מזרחי מ-4.0 מ' ל-3.6 מ'.

4. תוספת 20%, סה"כ: 135 מ"ר לשטח העיקרי (עפ"י סעיף 62א (א)16).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

5. תוספת 77 מ"ר שטחי שרות, השלמה ל-57% משטח עיקרי ותוספת שטחי שרות עבור הקומה המפולשת (עפ"י סעיף 62א (א)8).

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601
מגורים ג'	101

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
להריסה	מגורים ג'	101
מבנה מוצע	מגורים ג'	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	72	9.63

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
90.37	676	מגורים ג' (ייעוד שלא לפי מבא"ת)
<b>100</b>	<b>748</b>	<b>סה"כ</b>

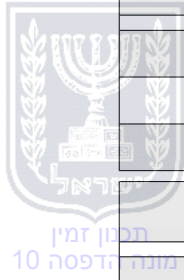
### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.65	71.9	דרך מאושרת
90.35	673.08	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>744.99</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים עפ"י 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>
	לפי חוק התכנון והבניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מגדל מגרש כללי	מגדל מגרש פרטי								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מגדל הכניסה הקובעת	35	17.7	12	45	284	1920	697	1223	676	101	מגורים ג'	מגורים ג'
4	6	3.6 (3)	3.6 (2)	7 (1)									72	601	דרך מאושרת	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

הערה ברמת הטבלה:

א. בתכנית זו נכללו שטחי חדריים על הגג עפ"י פת/2000/א'. לא תותר בנית ח. על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

ב. שטחי השירות יכללו ממ"דים, חדרי מדרגות, מעלית, חדרי מכונות, מחסנים, מבואות וכו' עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ג. שטחי השרות יהיו עפ"י הקבוע בחוק. לשטחי השרות המצוינים בטבלה 5 ניתן להוסיף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות).

לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות העליונות.

ד. תחשיב זכויות בניה:  $1,088 \text{ מ"ר} = (37 * 2) + (676 * 150\%)$

תוספת:  $135 \text{ מ"ר} = (676 * 20\%)$

סה"כ:  $1,223 \text{ מ"ר}$

ה. תחשיב יח"ד:  $10 \text{ יח"ד} \sim 9.5 = 0.676 * 14$

סה"כ:  $10 \text{ יח"ד}$

מבוקש:  $12 \text{ יח"ד}$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6 קומות ע"ע + חדריים על הגג + קומה טכנית.

(2) לכיוון מזרח.

(3) 3.3 מ' לקיר אטום.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<p>1. שטחי המרפסות בהתאם להוראות התקנות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מס' יח"ד, וזאת מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בסעיף 5.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p> <p>3. קומת חדרים על הגג תבנה בנסיגה של לא פחות מ-4.0 מ' מקו בניין.</p> <p>4. תותר הבלטת מרפסות לחזית רחוב מוצקין עד 1.6 מ' מקו בניין.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.</p> <p>2. על-פי תמ"א 4/ב/34, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר דיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3. בשטח המגרש יוקצו לפחות 20% לצורכי גינון ו-15% לצורכי חלחול עפ"י סעיף 6.3.2.</p> <p>4. בחזית המבנה תינתן רצועת גינון לפי מגמת נספח בינוי. סוג הצמחייה ואופייה יקבעו באופן שתשתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבנייה עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס- למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.</p> <p>2. בניה ירוקה:</p> <p>א. כל היתרי הבניה בתכנית יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדו', על-פי ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות.</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>1. חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי, בתחומי המגרש ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.</p>	

<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>3. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבילתי מיננת, התשס"ו-2006. 4. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 3. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>	
<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p><b>6.8 כתב שיפוי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	
<p><b>6.9 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. עריכת התצ"ר ע"ח וביוזמת היוזם/הבעלים. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.</p>	
<p><b>6.10 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"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. 2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p><b>6.11 טופוגרפיה/תוכנית מצבית</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<p><b>6.12 תשתיות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות הזזה ומיקום חדש מכוח ביצוע תכנית זאת, יעשה זאת היזם על חשבונו, וזאת אגב הוצאת היתר בניה וביצועו.</p>	
<p><b>6.13 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר.</p>	
<p><b>6.14 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות כתנאי להיתר בניה.</p>	

<b>6.15</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 410-0428458

שם התוכנית: בניין למגורים ברח' מוצקין 10 פ"ת

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת				מס' צפון-אחורי	מערב-צידי	מזרח-צידי	דרום-קידמי (רח' לרח' מוצקין)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות											
מגורים ג'	---	676	---	---	620	1,088	10	14.8	---	5 ק' ע"ע + ח.על הגג	---	4	4	4	6

### הערות:

1. תחשיב זכויות בניה (לפי פת/2000):  $1,088 \text{ מ"ר} = (37 \times 2) + (676 \times 150\%)$

2. תחשיב יח"ד למצב מאושר:  $0.676 \times 14 = 9.5 \sim \frac{10 \text{ יח"ד}}{10 \text{ יח"ד}}$  שה"כ מותר: