

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-1009760

רחוב דוד רמז 12, פתח תקוה פת/מק/1272/32



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

בחלקה קיים בית דו-משפחתי צמוד קרקע. התכנית חלה על המחצית הצפונית של החלקה ומבקשת להוסיף יחיד נוספת (שניה) בחלק העורפי של המגרש, ולשנות את קו הבניין הצדדי (לכיוון צפון מזרח) והאחורי (לכיוון צפון מערב) לפי המצב הקיים בפועל. השינוי יהיה תקף רק עבור הבניין הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב דוד רמז 12, פתח תקוה פת/מק/1272/32	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
410-1009760	מספר התכנית	
0.466 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (8)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



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

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	191021
קואורדינאטה Y	666197

**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	רמז דוד	12	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6326	מוסדר	חלק		229

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 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
פת/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה ממשיכות לחול.	4004	3167		14/05/1992
פת/ 11 /1272	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 11 /1272 ממשיכות לחול.	3863	2045		11/04/1991



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניקי פיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניקי פיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	14: 25 02/08/2022	ניקי פיין	04/07/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	12: 32 03/10/2022	ניקי פיין	03/10/2022	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	אלחנן מולוקנדוב			פתח תקוה	רמז דוד	12			angelamulo kandov@g mail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלחנן מולוקנדוב			פתח תקוה	רמז דוד	12			angelamulokandov @gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלחנן מולוקנדוב			פתח תקוה	רמז דוד	12			angelamulokandov @gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ניקי פיין	10504		פתח תקוה	מזא"ה	32	03-9305589		niki.fein@gm ail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	9	03-9310021	077-9175955	ll@llmoded.c om



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

להוסיף יח"ד נוספת במחצית הצפונית של החלקה, ולשנות את קווי הבניין הצדדי האחורי עבור יחידת הדור השנייה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת יח"ד נוספת (שנייה) במחצית הצפונית של החלקה לפי 62(א) (א) (8).

2 שינוי קו הבניין הצדדי המשתנה מ-0.5 מ' עד 3.0 מ' כמתואר בתשריט וקו הבניין האחורי לאפס במקום 6.0 מ' לפי המצב הקיים בפועל. לפי סעיף 62(א) (א) (4).

השינוי בקווי הבניין יהיה תקף רק עבור הבניין הקיים, כשייהרס המבנה, קווי הבניין ומס' יח"ד יהיו עפ"י התכניות התקפות טרם אישור תכנית זו.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

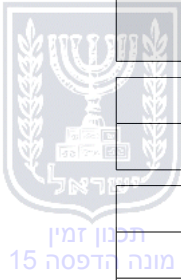
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		229A
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	229A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	229A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	466	100
סה"כ	466	100

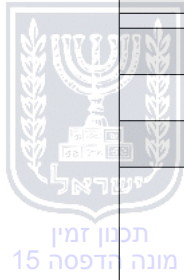
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	466.2	100
סה"כ	466.2	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	על פי פת/2000
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות ללא שינוי מתכניות בתוקף.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (1)											
אחורי (1)											
צידי- שמאלי (1)											
צידי- ימני (1)											
	מעל הכניסה הקובעת										
			2								מגורים א' 229A גודל מגרש מוחלט 466

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:

א. זכויות הבניה הן ללא שינוי וע"פ התכניות שבתוקף, למעט השינוי בקו הבניין כמתואר בתשריט.

ב. השינוי בקו הבניין תקף אך ורק הבניין הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמתואר בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

השינוי בקווי הבניין ע"פ תכנית זו תקף אך ורק עבור הבית הקיים.  
כשייהרס המבנה מס' יח"ד וקווי הבניין לבנייה חדשה בתחום התכנית יהיו ע"פ התכניות בתוקף טרם אישור תכנית זו.

**6.2****תנועה**

חניה תינתן בתחומי המגרש וע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניין

**6.3**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית של החוק.

**6.4****כתב שיפוי**

מגיש התכנית / היזם יישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פתח תקוה ו/או עיריית פתח תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.

**6.5****איכות הסביבה**

אישור האגף לאיכות הסביבה יהיה תנאי למתן היתר בניה.

**6.6****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי בתכנית פיתוח אדריכלית.
2. תברואה - תכנון מתקני האשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה והבניה ועפ"י דרישות מה"ע ואגף התברואה. יש לתאם את מיקום פחי האשפה עם מחלקת תברואה במנהל שפ"ע כתנאי למתן היתר הבניה.

**6.7****שמירה על עצים בוגרים**

על העצים אשר מסומנים בתשריט כמיועדים לשימור ולכריתה יחולו הוראות שיקבעו בעת מתן היתר הבניה. שימור וכריתה של העצים בתחום התכנית יעשה עפ"י הנחיות של פקיד היערות.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מצב קיים