

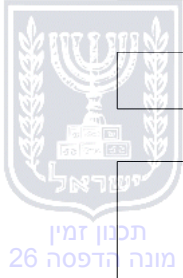
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0609420

פת/מק/74/1202 - רח' חפץ מרדכי 7 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

התכנית מציעה תכנון של בניין חדש בן 6 קומות ע"ע + קומה חלקית, סה"כ 7 יח"ד במגרש לא רגולרי. המגרש נמצא בין 2 רחובות: זכרון משה מדרום וחפץ מרדכי מצפון. בנוסף, גובל המגרש מצדו המערבי בשטח ציבורי פתוח. בתכנית זו, שינוי קו הבניין המוצע לחזיתות הרחובות הנו בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

פת/מק/74/1202 - רח' חפץ מרדכי 7 פ"ת

410-0609420

מספר התכנית

0.501 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) (16), 62 א (א) (2), 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	188850
קואורדינאטה Y	666600

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	זכרון משה	18	
פתח תקוה	חפץ מרדכי	7	

שכונה מרכז העיר דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6381	מוסדר	חלק	61	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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/ 1202	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1202 ממשיכות לחול.	1100			25/06/1964
פת/ 1271 / 1	שינוי	תותר בניית מרפסות סוכה בחזית/ות הבניין הפונה לרחוב/ות.	3568			03/07/1988
פת/ 2000	כפיפות	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.	4004	3167		14/05/1992
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 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			דורון גולדוסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון גולדוסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 40 15/05/2022	דורון גולדוסר	15/05/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר
כן		09: 44 03/06/2021	דורון גולדוסר	03/06/2021	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, יח"ד וקומות. יתר הפרטים מנחים.	10: 41 15/05/2022	דורון גולדוסר	15/05/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעניין מס' מקומות החניה ולעניין כניסה/יציאה לרכבים מרחוב חפץ מרדכי. יתר הפרטים מנחים.	10: 41 15/05/2022	עאדל בשארה	15/05/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	תנועה
לא	סקר עצים	13: 25 14/07/2021	אהרון יזרסקי	28/04/2020	6		רקע	שמירה על עצים בוגרים

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			יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131	03-9311815	izhak@kuleski.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131	03-9311815	izhak@kuleski.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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@goldarch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	B.T.E - תכנון תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		bte_eng@bezreqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com
אגרונום	אגרונום	אהרון יזרסקי			פתח תקוה	רמ"א	20	054-5342286		ksyginun@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

הקמת מבנה חדש בן 6 קומות ע"ע + קומה חלקית. סה"כ: 7 יח"ד ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 1 יח"ד מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד (עפ"י סעיף 62 א(א)8).

2. שינוי בינוי מ-4 קומות ע"ע + חדרים על הגג ל-6 קומות ע"ע + קומה חלקית (עפ"י סעיף 62 א(א)5).

3. הרחבת דרך רחוב חפץ מרדכי ב-1.0 מ' ורחוב זכרון משה ב-1.3 מ' (עפ"י סעיף 62 א(א)2).

4. שינוי בקווי בניין לכל גובה הבניין: קומות א-ו' + קומה חלקית (עפ"י סעיף 62 א(א)4):

קו בניין לרחוב חפץ מרדכי מ-7.0 מ' ל-3.0 מ' לאחר הרחבת רחוב חפץ מרדכי.

קו בניין לרחוב זכרון משה מ-5.0 מ' ל-2.35 מ' לאחר הרחבת רחוב זכרון משה ול-1.5 מ' בצד המערבי

(לדרך המאושרת).

קו בניין צדדי-מערבי לכיוון השצ"פ מ-4.0 מ' ל-3.0 מ'.

קו בניין צדדי-מזרחי מ-4.0 מ' ללא שינוי.

5. תוספת 20%, סה"כ: 84 מ"ר לשטח העיקרי (עפ"י סעיף 62 א(א)16).

6. שטח שרות השלמה ל-65% משטח עיקרי סה"כ: 55 מ"ר ושטח שרות עבור הקומה המפולשת סה"כ: 100 מ"ר

לפי תקנה 13 בתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	602, 601
דרך מוצעת	604, 603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	602
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	101
להריסה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	81	16.17
מגורים ב' (ייעוד שלא לפי מבא"ת)	420	83.83
סה"כ	501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	81.21	16.21
דרך מוצעת	33.86	6.76
מגורים ג'	385.94	77.03
סה"כ	501.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י פת/2000.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, וכל המותר עפ"י חוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, וכל המותר עפ"י חוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
2.35 (6)	3 (5)	3 (4)	4	7 (3)	35	18.1	7	45	1186	(2) 528	658	(1) 386	101	מגורים ג'		
												20	601	מגורים ג' דרך		
												61	602	מגורים ג' דרך		
												20	603	מגורים ג' דרך מוצעת		
												14	604	מגורים ג' דרך מוצעת		

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

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

ג. שטחי השרות המצוינים בטבלה 5 כוללים 100 מ"ר שטח שרות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות). לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות העליונות.
שטח שרות השלמה ל-65% משטח עיקרי ושטח השרות עבור הקומה המפולשת הינו מכוח החלטת הועדה המקומית מתאריך 02.04.2000 עפ"י תקנה 13 בתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.

ד. תחשיב זכויות בניה: $574 \text{ מ"ר} = (37 * 1) + (75 * 1) + (420 * 110\%)$

תוספת: $84 \text{ מ"ר} = (420 * 20\%)$

סה"כ: 658 מ"ר

ה. תחשיב יח"ד: $5 \text{ יח"ד} \sim 4.2 = 0.420 * 10$

לפי פת/במ/2000/14: 1 יח"ד

סה"כ: 6 יח"ד

מבוקש: 7 יח"ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש לחישוב זכויות הנו 420 מ"ר הכולל הרחבת דרך לרחוב זכרון משה ברוחב של 1.3 מ' והרחבת דרך לרחוב חפץ מרדכי ברוחב של 1 מ'.

(2) 100 מ"ר מתוכם שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת.

(3) 6 קומות ע"ע + קומה חלקית + קומה טכנית.

(4) לכיוון השצ"פ.

(5) לכיוון רחוב חפץ מרדכי.

(6) לכיוון רחוב זכרון משה. קו בניין 2.35 מ' בצד המזרחי (לדרך המוצעת) ו-1.5 מ' בצד המערבי (לדרך המאושרת).



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו, ובכפוף להסכמת מהנדס העיר. 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. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין. תיחום הגדרות בקומת קרקע לכיוון הרחוב יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות. קו מידה למרפסות שמש לכיוון מערב לא יפחת מ-2.0 מ' מגבול מגרש. 	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 26</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תינתן בתחומי המגרש. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום כניסה/יציאה לחניה לרכבים יקבע מרחוב חפץ מרדכי כמסומן בנספח התנועה. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 26</p>	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על הקע של מפה טופוגרפית. על-פי תמ"א 4/ב/34, יוותרו 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'). בשטח המגרש יוקצו לפחות 20% לצורכי גינון ו-15% לצורכי חלחול. 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>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים. בניה ירוקה: <p>א. כל היתרי הבניה בתכנית יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, 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 ולמדדיניות העירייה התקפות.</p>	<p>6.4</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>1. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>2. חדרי שנאים:</p> <p>חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאים לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p> <p>תכנון החדר יהיה על פי עקרונן הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p> <p>תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>3. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>	
<p>6.7</p>	<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>
<p>טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p>	<p>6.8</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>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. עריכת התצ"ר ע"י וביוזמת היוזם/הבעלים. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היוזם.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.10</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 העיריה בדרך אחרת.</p> <p>2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</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>כתב שיפוי</p>	<p>6.12</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>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות כתנאי להיתר בניה.</p>	

6.14	הריסות ופינויים
לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר.	

6.15	סטיה ניכרת
כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	

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 7 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 410-0609420

שם התוכנית: פת/מק/74/1202 - רח' חפץ מרדכי 7 פ"ת

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

מערב-צידי שמאלי (לשצ"פ)	מזרח-צידי ימני	דרום-קדמי (לרח' זכרון משה)	צפוני-קדמי (לרח' חפץ מרדכי)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת							
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	5	6	---	4 ק' ע"ע + ח.על הגג	----	14.3	6	---	225	סה"כ שטחי בניה 947	---	---	373	574	420	----	מגורים ב'

הערות:

1. תחשיב זכויות בניה (לפי פת/במ/2000/14): $574 \text{ מ"ר} = 37 + 75 + (420 \times 110\%)$

2. תחשיב יח"ד למצב מאושר: $0.420 \times 10 = 4.2 \sim 5 \text{ יח"ד}$

1 יח"ד (לפי פת/במ/2000/14)

6 יח"ד סה"כ מותר: