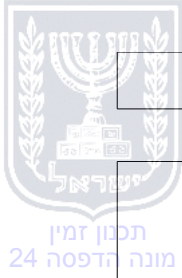


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0998054

הקונגרס 13, פתח תקוה - פת/מק/1209/104



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 היחידה המזרחית, ומבקשת לשנות את קו הבניין הצדדי לכיוון מזרח לפי המצב הקיים בפועל. השינוי יהיה תקף אך ורק עבור הבניין הקיים, ובעתיד לא יהיה אפשרי לבנות בניה רוויה רק על מחצית החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
104/1209/מק/פת - פתח תקוה 13, הקונגרס

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0998054

0.318 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (א) (4)

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	190082
קואורדינאטה Y	666744

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
	13	הקונגרס	פתח תקוה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק		152

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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה. הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו, למעט השינוי המוצע.	שינוי	פת/ 2000
09/03/1980			2611	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ .17/2009	כפיפות	פת/ 1209 /17
30/04/1992		2958	3998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/במ/ 14/2000	כפיפות	פת/ במ/ 2000 / 14



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 מחייב חלקית למעט קווי הבניין שיהיו מחייבים	06: 51 01/04/2022	ניקי פיין	01/04/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	15: 22 24/07/2022	ניקי פיין	24/07/2022	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	שאול דהאן			פתח תקוה	הקונגרס	13			ososd50@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול דהאן			פתח תקוה	הקונגרס	13			ososd50@gmail.com

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	03-9347308	niki.fein@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

לשנות את קו הבניין הצדדי לכיוון מזרח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מבקשת לשנות את קו הבניין הצדדי לכיוון מזרח ל- 1.80 מ' ול- 3.00 מ' במקום 4.0 מ', לפי המצב הקיים בפועל, לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	152A
דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	152A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	310	97.18
דרך מאושרת	9	2.82
סה"כ	319	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8.54	2.68
מגורים ב'	309.67	97.32
סה"כ	318.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים לפי פת/2000
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	שינוי קו הבניין יהיה תקף אך ורק עבור הבניין הקיים, ובעתיד לא יהיה ניתן לבנות בניה רוויה על מונת הדפסה 24
	מחצית החלקה בלבד, אלא רק על החלקה כולה. כשהמבנה הקיים ייהרס קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות טרם אישורה של תכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר ע"פ חוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונת הדפסה 24



תכנון זמין
מונת הדפסה 24



תכנון זמין
מונת הדפסה 24

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												
4										310	152A	מגורים ב'
אחורי												
6												
צידי- שמאלי												
0												
צידי- ימני												
(1)												
מעל הכניסה הקובעת												

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

הוראות טבלה 5:

- כל זכויות הבניה הן ללא שינוי ע"פ התכניות בתוקף למעט השינוי בקווי הבניין כמתואר בתשריט.
- השינוי בקווי הבניין תקף אך ורק עבור בית המגורים הקיים.
- קווי הבניין המותרים עבור כל בנין חדש אחר בחלקה יהיו ע"פ התכניות בתוקף טרם אישורה של תכנית זו.
- בעתיד לא יהיה ניתן לבנות בניה רוויה על מחצית החלקה בלבד, אלא רק על החלקה כולה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמתואר בתשריט 1.80 מ' ו-3.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

השינוי בקוי הבניין ע"פ תכנית זו תקף אך ורק עבור הבית הקיים.
 כל בנין חדש שיבנה בחלקה יהיה בקווי הבניין המותרים ע"פ התכניות בתוקף, טרם אישורה של תכנית זו.
 בעתיד לא יהיה ניתן לבנות בניה רוויה על מחצית החלקה בלבד, אלא רק על החלקה בשלמותה.

6.2**תנועה**

החניה תנתן בתחומי המגרש. חניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3**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.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

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

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי בתכנית פיתוח אדריכלית.

6.6**סטיה ניכרת**

לאחר אישור התכנית, לא יותר לאשר תשריט חלוקה לחלוקת חלקה 152. שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.

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