

19.09.91

402153 (20)

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
10.10.91  
19/09/91

18.93

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

פתח - תקוה

מספרנו: 6157/91

א.נ.

חוות דעת - השלמה

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מספר פ"ת 1257/ג

סימוכין : חוות דעת בנדון מיום 10.6.91

בהתאם לבקשתכם ערכתי טבלת איזון לתכנית הנדונה ולהלן חוות דעתי:

1. פירוטי החלקות הכלולות בתכנית פ"ת 1257/ג

|  |
|--|
| חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965                              |
| הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה                      |
| תכנית מס' פתח-תקוה 1257/ג                                  |
| בישיבה מס' 87 מיום 10.2.91                                 |
| הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף. |
| מנהל אגף תכנון עיר מנדט העיר ירי הוועדה                    |

|              |                                    |   |
|--------------|------------------------------------|---|
| גוש          | 6375                               | ✓ |
| חלקות        | 82, 83, 305, 306, 307              | ✓ |
| שטחים רשומים | 8, 261, 52, 1386, 751              | ✓ |
| סה"כ שטח     | 2,458                              | ✓ |
| מיקום        | מצפון לרח' מרכוס וממזרח לרח' גוטמן | ✓ |
| תכנית        | פ"ת 1257/ג                         | ✓ |

|                              |
|------------------------------|
| משרד הפנים מחוז המרכז        |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 |
| אישור תכנית מס' 1257/ג       |
| התכנית מנושרת מכח            |
| סעיף 106 (ג) לחוק            |
| י"ר הוועדה המחוזית           |

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
הרשימת הוועדה המחוזית/משנה מיום 13.12.91  
מתכנן המחוז  
תאריך

2 הרקע התכנוני: ✓

א. תכנית מתאר של בנין עיר מס' פ"ת/1002 ✓

תכנית פ"ת 1002 מהווה את חוקת הבנין של פתח תקווה. התכנית נקראת "תכנית מתאר של בנין עיר של פ"ת תכנית מס' 1002".

התכנית שפורסמה למתן תוקף בעתון הרשמי מס' 1382 ביום 1 בפברואר 1945.

על פי תכנית זו מצוי חלק מהשטח, כ-40% באזור מסחרי וחלקו האחר כ-60% באזור מגורים.

חלקה 305 ששטחה 52 מ"ר רשומה ע"ש עיריית פ"ת ושימשה מיועד לדרך.  
חלקה 307 ששטחה 8 מ"ר, רשומה בבעלות פרטית היתה מיעדת לשימושים מסחריים ובשלב בלתי ידוע הוסב שימשה לצרכי ציבור ומיועדת לדרך.

ב. תכנית בנין עיר מפורטת מס' פ"ת/563 ✓

תכנית בנין עיר מפורטת מס' פ"ת/563 אושרה למתן תוקף על ידי הוועדה המחוזית ביום 6.2.63 ופורסמה למתן תוקף ב י.פ. 99 ביום 14.3.63

ממטרות התכנית: ✓

1. פתיחת רחובות חדשים
2. הרחבת רחובות קיימים
3. הגדרת שטח מיוחד לרפרסלציה

חלק משטחן של החלקות נשואות חוות דעת זו הופקע לצרכי ציבור, פתיחת והרחבת רחובות כאמור, בעוד שיתרת שטח החלקו יועד לרפרסלציה. ✓

בתכנית זו, בהיותה תכנית מפורטת, אין שינויי יעוד לקרקע. השטחים שהיו מוגדרים כשטחים למסחר ולמגורים ג' נשארו בהגדרן הקודם. ✓

ג. תכנית מתאר פ"ת 1002/ב'3

תכנית פת/1002/ב'3 :

בהתאם לתכנית המתאר המקומית של פתח-תקווה אשר דבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מספר 1922 ביום 31.5.1973, יועדו החלקות כמפורט להלן:

| חלקה | אזור מגורים ג' מ"ר | אזור מסחרי מ"ר | דרכים מ"ר |
|------|--------------------|----------------|-----------|
| 82   | 301                | 204            | 246       |
| 83   | 370                | 175            | 841       |
| 305  | ---                | ---            | 52        |
| 306  | 168                | 87             | 6         |
| 307  | ---                | ---            | 8         |

ד. תכנית מפורטת פ"ת/1257

תכנית פת/1257

לחלקות שבנדון ולחלקות נוספות בסביבה הוכנה תכנית "חלוקה חדשה" שמספרה פת/1257 ואשר דבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים 3202 ביום 23.5.1985, בין מטרות התכנית נקבע כי היא מהווה תכנית "חלוקה חדשה" לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה (סעיף ח' לתקנות).  
 החלקות יועדו כמפורט בטבלה הבאה:

| חלקה | אזור מגורים ג' מ"ר | דרכים | ש.צ.פ |
|------|--------------------|-------|-------|
| 82   | 272                | 320   | 159   |
| 83   | 248                | 919   | 219   |
| 305  | ---                | 52    | ---   |
| 306  | 176                | 85    | ---   |
| 307  | ---                | 8     | ---   |

ה. תכנית מפורטת פ"ו 1257 א':

תכנית פת/1257 א' מתוכם ותכנית פת 1257 "חדשה" תשיבת קרקע המכללת אגוד חמשת החלקות הנדונות: 82, 83, 305, 306, 307. דבר הפקודת של תכנית א' פורסם ב.פ. מס' 3101 מיום 26.9.1984 דבר אישורה פורסם ב.פ. 3356 מיום 7.7.86 ע"מ 2674.

תכנית זו הינה תכנית "חלוקה חדשה" טבלת הזגזג יעוצרפה לתכנית א' כפינה זכויות ביעודות דיר בנגרש אחז המסומן כגרש א'.

השטח המיועד לדרכים מסומן כנגרש ב'.

השטח המיועד לש.צ.פ מסומן כנגרש ג'.

הזכויות המוקצות לבעלי החלקות המקוריות שבגזן הינן:

| מספר חלקה קודמת | נגרש | מספר יחידות דיר | דרך בני' | ש.צ.פ |
|-----------------|------|-----------------|----------|-------|
| 82              | א'   | 6.34 + דירת גג  |          |       |
| 83              | א'   | 8.51 + דירת גג  |          |       |
| 305             |      | ----            |          |       |
| 306             | א'   | 3.15            |          |       |
| 307             |      | ----            |          |       |
|                 | ב'   |                 | 1,436    |       |
|                 | ג'   |                 |          | 288   |

ו. תכנית מפורטת פ"ת/1257 ג'

תכנית מפורטת מספר פ"ת 1257/ג'. מטרת התכנית: ✓

1. לאפשר בינוי בנפרד, (עד כמה שניתן) לבעלים בחלקות המקוריות. ✓

2. להגדיל את השטחים המבונים. ✓

3. להקטין את השטחים המיועדים לדרכים ולשטח צבורי פתוח. ✓

טבלת הזכויות: ✓

להלן טבלת הקצאת הזכויות לבעלי החלקות הנדונים:

| דרך   | מגורים ג' יח"ד | שטח מבונה מ"ר | שטח מקורי מ"ר | חלקה מקורית |
|-------|----------------|---------------|---------------|-------------|
| 84.5  | +6.0 דירת גג   | 1,605         | 751           | 82 ✓        |
| 158.0 | 15             | 1,965         | 1,386         | 83 ✓        |
| 52.0  | ---            | ---           | 52            | 305 ✓       |
| 29.6  | 3.0            | 370           | 261           | 306 ✓       |
| 8.0   | ---            | ---           | 8             | 307 ✓       |

תכנית מפורטת פת/1257 ג'

טבלת הקצאות עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

| מ צ ב מ ו צ ע |                |           |          | מ צ ב ק י י מ |       |
|---------------|----------------|-----------|----------|---------------|-------|
| שטח במ"ר      | יחידות דיור    | יעוד      | מגרש חדש | שטח רשום במ"ר | חלקה  |
| 802           | 15             | מגורים ג' | א'       | 1,386         | 83 ✓  |
| 436           | + 6<br>דירת גג | מגורים ג' | ב'       | 751           | 82 ✓  |
|               | + 9<br>דירת גג |           |          | 3             | 261   |
| 1,020         |                | דרך       | ג'       | 52            | 305 ✓ |
| 200           |                | ש.צ.פ.    | ד'       | 8             | 307 ✓ |

אין תשלומי איזון. *to*

ובאתי על החתום,

ירמיהו אלוני

מהנדס ושמאי מקרקעין