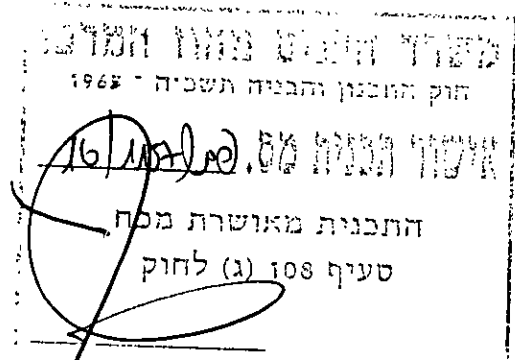


מחוז המרכז
מרחב תכנון/מקומי פתח - תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' 16/1157/פת
שינוי לתכנית מתאר מס' 2000/פת ולתכנית מס' ולתכנית פת/1157/7.
הקובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז'
לחוק.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/1157/16.
2. מסמכי התכנית:
(א) תקנון.
(ב) תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
(ג) תכנית בינוי, הכוללת תכנית תנועה וחניה.
(ד) טבלאות איזון והקצאה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 852 מ"ר.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' פינס.
7. גושים וחלקות: גוש 6388 חלקות 219, 549.
8. ה י ו ז ס: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.
9. בעלי קרקע: ש ו נ י ס.
10. מחבר התכנית: עיריית פתח-תקוה.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה כדלקמן:
א. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ב'..
ג. קביעת מבנים להריסה כמסומן בתשריט.
ד. קביעת הוראות בניה לתכנית.
ה. קביעת שימוש חורג למגורים בשטח ציבורי פתוח.
ו. קביעת שטח להשלמה ושטח פרטי פתוח.



12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה מס' פת/2000 על תיקונה להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

14. רישום ההפקעות והשטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח - תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. אזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

טבלה:

האזור	שטח במגרש במ"ר	שטח בניה עיקרי	מס' קומות	שטחי שירות ב-% משטח מגרש
מגורים ב' מגרש ג-1 סימון: תכלת	209	90 מ"ר ליח"ד +23 מ"ר לחדר על הגג	ע + 6 חדר + על הגג	40%
מגורים ב' מגרש ג-2 סימון: תכלת	266	100 מ"ר ליח"ד +23 מ"ר לחדר על הגג	ע + 6 חדר על הגג	40%

סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	תכסית קרקע	יח"ד	קו י ב נ י ן		
			חזית	צד	אחור
מגורים ב' ג-1 563	57%	6	4	0,2	4
מגורים ב' ג-2 623	49%	6	4	0,3	4

הערות לטבלה:

(א) שטחי השירות כוללים: ממ"ד (7 מ"ר) חדר מדרגות (20 מ"ר לקומה) מתקנים טכניים (20 מ"ר על הגג).
קומה מפולשת כולל חדר כניסה ומבני עזר בקומת הקרקע (120 מ"ר).

(ב) ניתן לאחד מגרשים ג'1 וג 2 למגרש אחד באישור הועדה המקומית באופן בו סך זכויות המגרש יהיו כסך הזכויות שנתנו להם כמגרשים נפרדים ולא יעברו אותם.

(ג) במגרשים ג-1 וג-2 תשאר 30% תכסית פנויה לגינון בלבד.

16. אזור מגורים ב' מיוחד: באזור מגורים ב' מיוחד יוקמו שני מבני מגורים מגורים בקיר משותף, כמסומן בתשריט.

17. שטח להשלמה:

השלמת המסומן כשטח להשלמה ישמש כחניה ו/או גינה בלבד עבור חלקה 548. השטח יעבור ע"ש בעלי חלקה 548 וזאת עפ"י סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.

18. שמוש חורג: במגרש המסומן כשצ"פ (מגרש ב') ינתן שמוש חורג למגורים א' עד אכלוס הבנינים במגרשים ג-1 ו-ג-2.

19. אופן הבינוי: הקוים המתחימים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות בלתי משמעותיות בתנאי שימרו תכסית, קוי בניין, זכויות הבניה והוראות תכנית זו.

20. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה על פי השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש.

21. איחוד וחלוקה מחדש :

התכנית קובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. הבניה אסורה בשטח זה עד להסדרת רשום האיחוד והחלוקה מחדש. רישום הזכויות יעשה לפי טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית זאת, וזאת עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

22. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח 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.

23. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק, כפוף להסכם מיום 15.1.95.

24. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה במגרש.

25. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק, כפוף להסכם מיזם 15.1.95.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים כפוף להסכם מיום 15.1.95.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
הועדה המקומית/ ועדה מנהל		
לתכנון ולבניה פתוח-תקווה		
תכנית שינוי מתאר/ מסמך מס' פת' 16/1/57		
בישיבה מס' 1 מיום 13.3.95		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למסירה/למחלוקה לתוכנית		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה