

4-11943

30.0.99

פח 1257א-כללי 2
נוריאני מרכוס

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה

תכנית בנין עיר מפורטת מס' פת/7/1257

שינוי לתכנית מפורטת פת/1257/ג'.

איחוד וחלוקה ללא הסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מפורטת פת/7/1257.
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 2.458 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. מסמכי התכנית: תקנון, תשריט, וטבלת הקצאות ואיזון המהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: מרקוס פינת גוטמן.
8. גושים וחלקות: גוש: 6375 חלקות: 82, 83, 305 - 307.
9. היזום: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח - תקוה.
10. בעלי הקרקע: שווינס.
11. מחבר התכנית: עיריית פתח - תקוה.
12. מטרת התכנית: א. שינוי מצב מאושר עפ"י פת 1257/ג
(1) שינוי קוי בנין.
(2) תוספת קומה לבנין בן 4 קומות (ע"ע) ותוספת 2 קומות לבנין בן 3 קומות (ע"ע).
(3) תוספת 5 יח"ד.
ב. אחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

התכנית תהיה בתוקף תוך 30 יום מיום תאריך זה.

אשרת

29.9.99

.../.

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

14. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשאונה בתוקף, לצרכי ציבור.

15. רישום השטחים 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 - תקנה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

16. האזורים והוראות הבניה: כשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

יח"ד	קו י ב נ י ן			מס' קומות	סה"כ שטח בניה	תכסית	שטח מנימלי של מגרש	הסמון בתשריט	האזור
	אחור	צד	חזית						
10	4	4 לכיוון הש.צ.פ. 0 לכיוון מגרש ב'	2	עמודים 5 +	95 מ"ר עיקרי 950 שירות 450	51%	מגרש א 452	צהוב	מגורים ג'
10	4	0	2		שטח עיקרי 950 שירות 450	66%	מגרש ב 351		
10		4 לכיוון צפון 0 לכיוון מגרש ב'	2		בממוצע עיקרי 950 שירות 450 ליח"ד	54%	מגרש ג 435		

17. טבלת שיטחי שירות למגרש:

סה"כ	מחסנים	חניות ומעברים	ח. מכוונות	ממ"ד	חדר מדרגות
450	12	178 מ"ר	20	80	160 מ"ר

18. איחוד וחלוקה מחדש: התכנית כוללת טבלת הקצאות עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק המהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

19. אופן הבינוי: הקוים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. יתכנו שינויים בלתי מהותיים באישור הועדה המקומית ובתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים קוי הבנין והוראות תכנית זו.

20. חניית מכוניות: החניה לכל מגרש תנתן בהתאם לתקנות התכנון והבניה שיהיו בעת הוצאת היתר בניה, בתחום המגרש. תותר בניית מרתף חניה לצורך עמידה בדרישות תקן החניה.

21. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר 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.

22. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

24. תכליות ושימושים: ש.צ.פ. - הש.פ.צ. מיועד לנוי, משחק ומרגוע.

25. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור בחוק.

שלכי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

דורון גולדוסר
דריכל ובונה ערים
מס' רשיון 37515

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/ מחוזית לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שנתית	מפורטת מס' פת' 11257	7
בישיבה מס' 4	מיום 20.7.94	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לתעבורה/ למתן תוסף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה

30
26 באוקטובר 1994

מספרנו: 7640/94
(6157/91)

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
פתח - תקווה

א.א.

חוות דעת

הנדון: טבלת הקצאות ואיוון פת/7/1257

בחתאם לבקשתכם ערכתי טבלת הקצאות ואיוון ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 לתכנית הנדונה ולהלן חוות דעתי:

פרטי החלקות הכלולות בתכנית פת/7/1257

גוש	:	6357
חלקות	:	307, 306, 305, 83, 82
שטחים רשומים	:	8, 261, 52, 1386, 751
סה"כ שטח רשום	:	2458 מ"ר
מיקום	:	מצפון לרח' מרכוס וממזרח לרח' גוטמן.
תכנית	:	פת/7/1257 - שינוי לפת/1257ג'.

מספר תכנית: 7/1257
מספר חלקה: 307, 306, 305, 83, 82
שטח רשום: 29.96
תאריך: 29/9/94
שמאי: ירמיהו אלוני



הרקע התיכנוני :

1. התוכניות המקוריות שחלו על החלקות, הנדונות הינן פת/563 (י.פ. 999 מיום 14.3.63) ופת/3/1002 ב' (י.פ. 1722 מיום 20.5.71).

שתי התוכניות ייעדו את החלק המערבי של כל חלקה לאזור מסחרי והחלק המזרחי - לאזור מגורים ג'.

כמו כן, קבעה תכנית פת/563 את השטחים המיועדים להפקעה (לדרכים).
להלן שטחי המגרשים עפ"י פת/563 (במדידה גרפית) :

מספר חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר) ויעודו
83	1,386	207 מסחרי 324 מגורים ג'
82	751	261 מסחרי 390 מגורים ג'
306	261	108 מסחרי 153 מגורים ג'
305	52	דרך
307	8	דרך
סה"כ	2,458	1,443 מ"ר נטו

2. בשנת 1986 אושרה פת/1257 א' ובשנת 1993 פת/1257 ג', אשר קבעו הוראות בדבר אחוד וחלוקה מחדש.



3. לתוכניות המוצעת פת/7/1257 שלש מטרות עיקריות :

א. חלוקת המתחם לשלשה מגרשים נפרדים .

ב. תוספת זכויות בניה .

ג. תיקון טבלת האיזון של פת/1257/ג' .

להלן זכויות הבניה עפ"י פת/7/1257 :

מגרש	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח בניה עיקרי
א'	452	10	לדירה 95 מ"ר, סה"כ 950 מ"ר
ב'	351	10	לדירה 95 מ"ר, סה"כ 950 מ"ר
ג'	435	10	לדירה 95 מ"ר, סה"כ 950 מ"ר



עקרונות טבלת ההקצאות והאיזון :

א. העקרונות הבסיסיים להכנת טבלת ההקצאות הינם הקבועים בסעיף 122 לחוק התיכנון והבניה וכדלקמן :

1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה .

2. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשויים של סך כל המגרשים הקודמים .

3. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש .

ב. הטבלה מבוססת על נתונים נוספים שהועברו לח"מ מהוועדה המקומית בדבר הזכויות במצב התכנוני המקורי וזאת במקום המידע שהיה ידוע בעת הכנת התכניות המאושרות פת/1257'א' ו - פת/1257'ג' .

ג. הקצאת המגרשים החדשים לוקחת בחשבון את עובדת קיומו של מבנה בחלקה 82, אשר לפי התכנון החדש יהיה בתחומי מגרש ג' . לפיכך, מגרש ג' יוקצה לבעלי חלקה 82 ויתרת המגרשים יוקצו בהתאם .

כמו כן, היות והמבנה הקיים יוקצה בתכנון החדש לבעליו הנוכחיים, אין להביא בחשבון את המבנה בעת אומדן השווי של החלקות הקיימות או המגרשים החדשים.

גורמים ושיקולים להכנת טבלת האיזון וההקצאות :

בהכנת טבלת האיזון וההקצאות הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים :

1. מיקומיהן של החלקות הנדונות בצפון פתח-תקוה, בקרבת השוק הקמעונאי הגדול.
2. שטח החלקות, אורכיהן ורוחביהן .
3. היות ובמצב הקודם הופקע מחלקה 83 יותר מ - 40% המותרים להפקעה ללא פיצויים, הותאם שטחה על סמך הפקעה תיאורטית של 40% בלבד .
4. לחלקה 306 ניתנה הפחתה של 30% בגין מידת רוחבה (כ- 4.00 מ') .
5. זכויות הבניה המוצעות במצב החדש .
6. אומדן שווי החלקות/המגרשים יושתת על הערכים הבאים :
שווי למגורים : \$ 7,000 קרקע לחדר .
שווי למסחר : \$ 1,300 למ"ר מבונה קרקע .

טבלת ההקצאות והאיזון :

מצ"ב טבלת ההקצאות והאיזון ונספח א' (רשימת בעלים)

טבלת הקצאות ואיזון פת/71257 :

פרטי המגרשים המוקצים						פרטי החלקות המקוריות לפי פת/31002'ב' ולפי פת/563			
הערות	שווי יחסי	שווי חלקים (\$)	חלקים	שטח (מ"ר)	מגרש	שווי יחסי	שווי (\$)	שטח רשום (מ"ר)	מספר חלקה
אין	0.50	280,000	1.0	452	א	0.50	391,560	1,386	83
		126,500	0.5	351	ב				
תשלומי	0.39	218,400	0.78	452	ג	0.39	307,350	751	82
		98,670	0.39	351	ב				
איזון	0.11	61,600	0.22	452	ג	0.11	86,562	261	306
		27,830	0.11	351	ב				
כל שטחי הציבור ירשמו על שם עיריית פת-תקוה							דרך	52	305
							דרך	8	307
						סה"כ 2,458			

ובאתי על החתום,

ירמיהו אלוני

מהנדס ושמאי מקרקעין

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית / ~~ועדה מקומית~~
 לתכנון ולבניה פת-תקוה

תכנית שנייה/מפורטת מס' פת' 71257
 בשיבה מס' 4 מיום 20.7.94

הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לטענת/למתן תוקף

מנהל אגף לתכנון עיר מהנדס העיר י"ר הועדה



נספח א' : השינון בעלים

חלקים	בעלים	חלקה	גוש
1/2 1/2	שיטרית אלי שיטרית חנה	82	6375
1/4 1/4 1/2	מינקובסקי ראובן מינקובסקי שרה קלנבורט יהודית	83	
בשלמות	שיטרית חנה	306	