

4012524

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 24-06-2002  
 נתקבל  
 תיק מס':

# תכנית שינוי מתאר

## פת/מק/29/1240

ועדה מקומית גמח תקווה  
 אישור תכנית מס' פת/מק/29/1240  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 לפי סעיף 108 ג' לחוק

מנהל אגף הכנון עיר	מהנדס העיר	ליד הועדה
-----------------------	---------------	--------------

**מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי פתח תקוה**  
**תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/29/1240**  
**שינוי לתכניות מתאר פת/1240; פת/מק/2000/ד'; פת/מק/2000/ד/1**  
**פת/2000/א'; פת/2000**

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר פת/מק/29/1240
2. מסמכי התכנית:
  - א. הוראות התכנית בארבעה עמודים.
  - ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט)
  - ג. נספח בינוי מנחה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 7.916 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם הקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה, הרחוב: רח' יד' הבנים רח' אחימאיר פ"ת.
7. גושים וחלקות:
 

גוש	6715								
חלקות	124	125	126	127	128	148	149	150	154
	155	156							
8. היחס: סנטוריום כפר גנים, רח' יד' הבנים 37. ת.ד. 8181 פ"ת 49181
9. בעלי הקרקע: סנטוריום כפר גנים, רח' יד' הבנים 37. ת.ד. 8181 פ"ת 49181
10. מחבר התכנית: שמעון רודה, אדריכל נורדאו 22 פתח תקוה טל': 03-9311644
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה כדלקמן:
  - א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
  - ב. שינוי קו בנין כמפורט בהוראות ובתשריט התכנית.
12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכניות מפורטות: במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות מתאר מקומיות ומפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.

14. האזורים והוראות

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביתס לחלוקה לאזורים הבניה: ושטחי הבניה.

מצב קיים	מצב מוצע	
מגורים א' מיוחד	מגורים א' מיוחד	האיזור
כתום מותחם כתום	כתום מותחם כתום	סמון בתשריט
500 מ"ר	250 מ"ר	שטח מגרש מינימלי
מרתף + שתי קומות + עלית גג	מרתף + שתי קומות + עלית גג	מספר קומות
60%	60%	שטח בניה עיקרי
25% משטח המגרש	25% משטח המגרש	שטחי שירות על קרקעיים
בקוי הבנין	בקוי הבנין	שטח שירות תת קרקעי
25%	45%	תכסית קומת הקרקע
חזית - יד' הבנים - 5.0 מ' אחי מאיר - 6.0 מ' צד - 3.0 מ' אחור - 6.0 מ'	5.0 מ' 5.0 מ' 3.0 מ' 3.0 מ'	קוי בנין

הגדרות: מצב קיים - מצב תכנוני שהיה בתוקף טרם אישור תכנית זו.

מצב מוצע - מצב תכנוני עפ"י תכנית זו.

15. אופן הבינוי:
- א. יותר מבנה חניה עילי בקו מגרש כחלק משטחי השירות.
  - ב. תותר בנית שטחי שירות תת קרקעיים מתחת לכל שטח המבנה בהתאם להוראות פת/2000/א'.
  - ג. תותר בניה בקיר משותף בהסכמת השכן הגובל בצד המשותף.
  - ד. במגרשים שבהם הבדלי מפלסי הקרקע הטבעיים עולים על 1.80 מ' יותרו פתחים במרתף בקירות בהם מפלס הקרקע נמוך מתקרת המרתף באישור אדריכל העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה.
  - ה. תותר הקמת בדיכות שחיה ע"פ פת/מק/2000/ד'.
  - ו. בריכת שחיה מקורה תחשב במנין שטחי השירות.
  - ז. הקוים המתארים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שתישמרנה הוראות תכנית זו ובהן קוי הבנין חכויות הבניה.
  - ח. תותר העברת שטחים בין הקומות בתנאי שסך שטחי הבניה לא יגדלו.
  - ט. במגרש 2001 תותר חלוקה למגרשים כאמור בטבלה בסעיף 14 ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
  - י. קוי הבניה לעליות הגג יהיו בחזית 1.5 מ' מקו הבנין, בצד בקו הבנין, אחור 1.5 מקו הבנין.
  - יא. גגות רעפים יהיו לפחות על 25% משטח תכסית הבנין.
  - יב. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים כמצוין בנספח הבינוי.
  - יג. לא תותר הקמת מחסנים בקו מגרש אלא בהסכמת השכנים ותיאום אדריכלי של אדריכל העיר.

16. זכות מעבר: במגרשים 2002; 2003; 2004; 2005; 2006; 2007; 2008; 2009; 2011; תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר זכות מעבר הזדית בין המגרשים כמסומן בתשריט.
17. חניית מכוניות: א. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תותר חניה תת קרקעית. תותר חניה תת קרקעית עד גבול השכן בהסכמת השכן הגובל.
18. תכנית פיתוח: א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוח, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאטפקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
19. איכות הסביבה: א. מערכות המיזוג ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש מעבר למותר לבניי המגורים הגובלים.
20. היטל השבחה: הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.
21. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה ע"ח היזם.
22. אי התאמה בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתכנית זו לבין השטחים בתשריט לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אם שיעור אי ההתאמה לא עלה על 7%.
23. סעיף שיפוי: היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/ או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח- תקווה ו/ או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
24. לוח זמנים: התכנית תבוצע תוך שבע שנים מיום אישורה כחוק.

דף חתימות

19.3.02 תאריך

הנשע דיאמנט, עו"ד  
בית אבגד זיבוטינסקי 5  
תל אביב - גן 52520  
טל 03-7520140

יחם התכנית

דני יבניה בלתי חזע

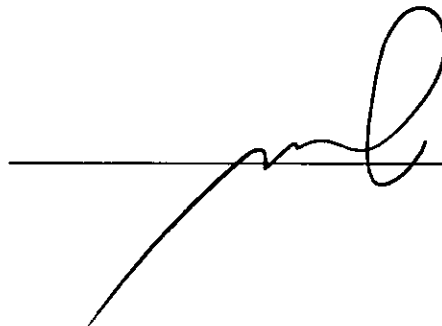
19.3.02 תאריך

הנשע דיאמנט, עו"ד  
בית אבגד זיבוטינסקי 5  
תל אביב - גן 52520  
טל 03-7520140

בעלי הנכס

דני יבניה בלתי חזע

20.3.02 תאריך



עורך התכנית

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ ועדה מקומית