

4- 10583

דף מס' 1 מתוך 6 דפים  
349-01  
גרסה מס' 4  
17/11/99

מסמך א' – תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי – פתח-תקווה

תכנית מס' פת/מק/2002/5

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000

ולתכניות פת/במ/2002 ופת/2002/א'

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

גרסה 3 – 29.6.97

דף מס' 2 מתוך 6 דפים

1. **שם התכנית -**  
תכנית זו תקרא תכנית מס' פת/ מק/2002/5.  
המהווה שינוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכניות פת/במ/2002  
ו-פת/2002/א'  
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
2. **מסמכי התכנית:**  
מסמך א' - דפי הוראות בכתב - להלן "התקנות".  
מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1:1000 להלן "התשריט".  
מסמך ג' - טבלת הקצאה ואיזון לחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון  
והבנייה.
3. **תחולת התכנית:**  
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.
4. **גבולות התכנית:**  
התכנית חלה מזרוע לרח' גיסינ ומצפון לרח' אורלוב בהמשך לרחוב קרול  
ובגבולות הרחובות:  
מצפון - רח' ברוריה בת תרדון.  
מזרוע - רח' טבצ'ניק.  
ממערב - רח' אהרון כצנלסון.  
ממזרח למערב - המשך רח' קרול.
5. **גושים וחלקות:**  
גוש 6362  
חלקי חלקות: 13,14,15,18  
מגרשים זמניים: 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4, 2018/5, עפ"י תכנית  
פת/2002/א'
6. **שטח התכנית:** 55.955 דונם.
7. **בעלי הקרקע:** שונים
8. **יזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.
9. **עורך התכנית -** מור אדריכלים.  
נירים 3 תל-אביב 67060  
טלפון: 03-6361660

**10. מטרת התכנית:**

- א. שינוי בבינוי ע"י חלוקה למגרשים ושינוי בהעמדת הבניינים.
- ב. איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בשטח יעודי הקרקע.
- ג. הגדלת מספר יחידות דיור באזור מגורים א' מ-85 יח"ד ל-87 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים העיקרים המותרים לבניה.
- ד. שינוי בקו בנין קדמי, להמשך רח' קרול, מ-30 מ' ל-20 מ'.
- ה. הגדלת מספר הקומות מ-5 ל-6 קומות באזור מגורים ב'.
- ו. העברת שטחי בניה ממגורים ב' למגורים א' מבלי לשנות את סך כל שטחי הבנייה המותרים בתכנית.

**11. הוראות בניה:**

- 11.1 הוראות הבנייה לפי אזורים תהיינה על פי הוראות תכניות פת/במ/2002 ופת/2002 א', פת/2000, פת/2000/א', פת/מק/2000/ד', פת/מק//2000/ד/1, פת/מק/2000/ד/2
- 11.2 שטחי המגרשים, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבנייה המותרים, כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון ובטבלת המגרשים וזכויות הבנייה שלהלן.

תכנית קרקע מרבית באחוזים משטח המגרש	סה"כ שטח בניה	שטח בניה מרבי במ"ר			שטח עיקרי	מספר יח"ד	מס' קומות מירבי	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	
		שטחי שרות									
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ שרות							
	42829	21676	13137	8539	21153	176	5,14	מגורים ב'	13,137	5/2018	מצב קיים
	5978	1550		1550	4,428	31	2	מגורים א'	6,325	1/2018	
	4600	1200		1200	3,400	24	2	מגורים א'	4,857	2/2018	
	2801	700		700	2,101	14	2	מגורים א'	3,001	3/2018	
	3201	800		800	2,401	16	2	מגורים א'	3,430	4/2018	
	16580	4250		4250	12,330	85			17,613	סה"כ מגורים א'	
					33,483	261			30,750	סה"כ במצב קיים	
40%	13,020	6,299	4,059	2,240	6,721	56	14	מגורים ב'	4,059	1	מצב מתע
40%	13,030	6,299	4,059	2,240	6,731	56	14	מגורים ב'	4,059	2	
40%	10,668	5,544	3,179	2,365	5,124	43	5	מגורים ב'	3,179	3	
40%	2,369	1,330	790	540	1,039	9	5	מגורים ב'	790	4	
40%	3,208	1,710	1,050	660	1,498	12	6	מגורים ב'	1,050	5	
					21,113	176			13,137	סה"כ מגורים ב'	
40%	2,061	920	640	280	1,141	8	2	מגורים א'	1,656	6	
40%	2,079	920	640	280	1,159	8	2	מגורים א'	1,656	7	
40%	3,341	1,495	1,040	455	1,846	13	2	מגורים א'	2,694	8	
40%	5,497	2,415	1,680	735	3,082	21	2	מגורים א'	4,351	9	
40%	1,940	920	640	280	1,020	8	2	מגורים א'	1,415	10	
40%	2,403	1,035	720	315	1,368	9	2	מגורים א'	1,875	11	
40%	1,559	690	480	210	869	6	2	מגורים א'	1,242	12	
40%	2,975	1,380	960	420	1,595	12	2	מגורים א'	2,310	13	
40%	520	230	160	70	290	2	2	מגורים א'	414	14	
					12,370	87			17,613	סה"כ מגורים א'	

- \* ניתן יהיה לחלק את מגרש 13 עד למינימום של 2 יחיד' במגרש מינמלי, כפוף - להכנת תכנית בינוי להעמדת המבנים באישור הועדה המקומית.
- \* המרחק בין הבנינים במגרש 1 ו- 5 לא יפחת מ- 15 מ'.
- \* אין שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות התקפות.
- \* חדרים על הגג עפ"י הוראות פת/2000 א'.
- \* תנאי להיתר רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר זכות מעבר לציבור בשטח המסומן בתשריט כזכות מעבר

**12. יחס לתכניות תקפות**



על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 ותכניות פת/2002/א' ופת/במ/2002 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.

**13. רישום השטחים הציבוריים**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית זירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

**14. חניית מכוניות**

תנתן בתחום המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

**15. תכנית פתוח**

לא ינתן היתר בניה אלא אם המהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הני"ל תכלול: ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

**16. היטל השבחה**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

**17. שלבי ביצוע**

תחילת ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. ביצוע ההפקעות - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

דף מסי 6 מתוך 6 דפים

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 24-06-2002  
**נתקבל**  
 תיק מסי:

18. חתימות

היהם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה

\_\_\_\_\_

עורך התכנית:

מור אדריכלים - נירים 3 תל-אביב  
טל: 03-6361660

מור אדריכלים בע"מ  
 רח' נירים 3 ת"א 7060  
 טל. 03-6361088  
 פקס. 03-6361661

\_\_\_\_\_

ועדה מקומית לבניה - ת"ק

אישור תכנית מסי 5/2002 ת"ק

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

כשיבח מסי 35 ביום 24.10.99

מנהל ועדה	מנהל ועדה	מנהל ועדה	מנהל ועדה
--------------	--------------	--------------	--------------