

ד"ר אריק אבינעו
 מנהל מחלקת המחקר
 (א"י באוניברסיטה)

משרד הפנים - מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. הגלילות

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.6.02 לאשר את התכנית.

יחידה 303
 מנהל מחלקת המחקר
 (יחידה 303)

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה
תכנית מפורטת פת / 1255 / 37
שינוי לתכנית מתאר פת / 2000 על תיקוניה
ולתכנית פת / במ / 1255 / 8

טבלת עדכונים

מס' סד'	תאריך עדכון	מחוז העדכון
1	23/04/01	סעיף 17 - תקן חניה לפי דרישת מחלקת תנועה בצרייה
2	03/05/01	תקונים לפי הערות הועדה המקומית
3	24/12/01	עדכונים למתן תוקף
4	14/04/02	עדכונים לאחר ועדת משנה במחוזית לאשרור התכנית
5	13/05/02	הקטנת הקו הכחול, הפיכת שינוי ממק למחוזית

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת פת/ 1255 / 37
2. **מסמכי התכנית :** נספח א' - תקנון הכולל 5 דפים.
נספח ב' - תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:125 ובקנ"מ 1:2500
נספח ג' - נספח בינוי בקנ"מ 1:250
נספח ד' - נספח תנועה ערוך ע"י אמאב תחבורה בקנ"מ 1:500.
3. **גבולות התכנית :** גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה .
4. **שטח התכנית :** 18.193 דונם
5. **תחולת התכנית :** תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית .
6. **השכונה הרחוב ומספרי הבתים :** שכונת הדר גנים, פתח-תקוה
רח' דרך ועד ארבע ארצות, רחוב בגין, רח' השופר,
רח' החליל, רח' העוגב, רח' הכנור.
7. **גושים וחלקות :** גוש : 6321
חלקות : 12 (חלק)
8. **היוזם :** א.צ. ברנוביץ ובניו (1985) בע"מ מה"י יצחק שדה 37 ת"א
67213 טלפון 03-6841684 פקס. 03-5611530.
9. **בעלי קרקע :** הבעלים ע"י מיופה כוח עו"ד צביקה ניר מוח' זיבוטינסקי
3א' רמת גן טל. 03-5754114, פקס. 03-5752873
10. **מחבר התכנית :** קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
בית רובינשטיין, רח' לינקולן 20 תל אביב 67134
טל' 03-6254422 - 03 פקס 03-6254421.
11. **מטרות התכנית :** תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה כדלקמן:
א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית.
ב. הגדלת מספר יחידות הדיור באיזור מגורים ג' מ-32 ל-76 יח"ד.
ג. תוספת קומות במגרשים 1203 ו-1204 מ-5 קומות על עמודים + חדר יציאה לגג ל-7 קומות על עמודים + חדר יציאה לגג.
ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של מגרשים 1202-1205 ללא שינוי בסך כל שטחי הייעודים, לפי פתח ג' צ"ל לחלק.
ה. שינוי קו בנין במגרשים 1202 לחזית רח' החליל מ-5 מ' ל-3 מ' כמסומן בתשריט.
ו. תוספת שטחי בניה.
ז. העברת שטחי בניה ויח"ד בין מגרשים באיזור מגורים א' מיוחד ואיזור מגורים ג'.
12. **יחס לתכנית המתאר :** על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/ 2000 על תיקוניה (להלן: "תכנית המתאר"), למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.
13. **יחס לתכנית מפורטת בתוקף :** הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו יישארו בעין למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

14. 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 פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. הוראות הבנין:

על התכנית יחולו הוראות התכניות התקפות לרבות למעט השינויים המוצעים בתכנית זו:

מצב קיים עפ"י תכניות ותקפות קודמות לתכנית זו

מס' מגרש	כמות יח"ד	מס' קומות	שטח עיקרי	שטח שירות		קווי בנין		מינימום תכנית פנויה לגינון
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע	קדמי	צדדי	
מגרש 1203	16	5 ע"ע + חדרי גג	110 מ"ר ליח"ד * 16 זירות = 1,760 מ"ר	100%	57% מהעיקרי	5	5	30%
מגרש 1204	16	5 ע"ע + חדרי גג	110 מ"ר ליח"ד * 16 זירות = 1,760 מ"ר	100%	57% מהעיקרי	5	5	30%

מצב מוצע עפ"י תכנית זו

מס' מגרש	כמות יח"ד	מס' קומות	שטח עיקרי	שטח שירות		קווי בנין		מינימום תכנית פנויה לגינון
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע	קדמי	צדדי	
מגרש 1203	39	7 ע"ע + חדרי גג	80 מ"ר בממוצע ליח"ד * 39 זירות = 3,120 מ"ר	100%	57% מהעיקרי	5	6 מ' לקומה 1-6 7 מ' לקומה 7	30%
מגרש 1204	37	7 ע"ע + חדרי גג	80 מ"ר בממוצע ליח"ד * 37 זירות = 2,960 מ"ר	100%	57% מהעיקרי	5	6 מ' לקומה 1-6 7 מ' לקומה 7	30%

הערות:

1. במצב קיים הכוונה לתב"ע מאושרת קודמת לתכנית זו. המצב המוצע עפ"י תכנית זו.
2. שטחי השירות עבור חדר מדרגות, ממז"ים, מתקנים טכניים וכל האמור עפ"י התקנות.
3. שטח יח"ד מכווצת לא יקטן מ-80 מ"ר.
4. לכל זירת גן וזירה צמודת קרקע יוצמד מחסן בתכנון כולל בתאום עם אדריכל העיר ובאשור הועדה המקומית.
5. תותר העברת שטחי בניה ו יח"ד בין מגרשי המגורים באותה בעלות מבלי לשנות את סך כל השטחים ויחידות הדיור המותרים לרבות בין מגרשים באיזור מגורים ג' ואיזור מגורים א'.
6. קו בנין למגרש 1202 לחזית רחוב החליל: 3 מ'.
7. חדרים על הגג לפי הוראות פת/2000.

16. אופן הבנין

הקיום המתחייבים את הבנינים כפי שמופיעים בתקנון מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה ובלבד שישמרו הוראות תכנית זו.

17. חניית מכוניות:

מספר מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה על פי השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש ולא יפסקת מכמות מקומות החניה המצויינים בנספח התנועה.

18. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר קיומה של תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח 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

19. סידורי תברואה

- א. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. פנוי אשפה לחלק מיחידות הקוטגים במגרש 1205 יהיה דרך מגרש 1204, כפוף לרשום זיקת הנאה.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
- ג. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחבות הפרטיות וליד תיבות הדואר.

20. היטל השבחה:

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

21. חדר טרנספורמציה:

חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבנין בקומת קרקע או במרתף תת קרקעי בתיאום ובאישור חברת החשמל.

22. סעיף שיפוי

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית ובצועה.

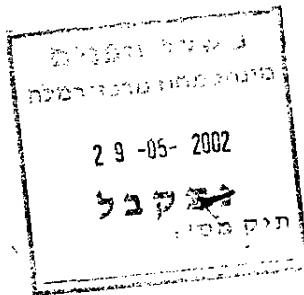
לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

23. ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

א.צ. ברנוביץ ובניו
(1985) בע"מ

יוזם התוכנית:



צביקה ניר עו"ד
רשעון מס' 6986

בעלי הקרקע:

קיקה ברא"ד
אדריכלים וטכנוני ערים בע"מ
רח' לינהולן 20
תל-אביב 67734

מחבר התוכנית:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 חוק התכנון והבניה / ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/מסמך מס' פת' 34/255		
בישיבה מס' 42 מיום 9.12.01		
הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לתקן/למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס חקיר	י"ר/עדה