

משרד הפנים
מחוז מרכז

11-11-2004

נתקבל
תיק מס':

תכנית מפורטת

פת/מק/67/1202

ועדה מקומית פתח-תקוה			
אישור תכנית מס' פת/מק/67/1202			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
בישיבה מס' 32		יום 29.8.04	
הממונה על המחוז	מנהל אגף תכנון עיר	מחנכס חעיר	יו"ר הועדה

התכנית תואמת והחלטת הועדה המקומית
24.10.04
תאריך
חתימה

רודה אדריכלים נורדאו 22 פתח תקוה 03-9311644

137

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
תכנית מפורטת מס' פת/מק/1202/67

- | | | | |
|----------------------------|--|-----------|-------------------------|
| שינוי לתכנית מתאר פת 2000/ | פת 2000/א | פת 1202/ | פת/מק/2000/ד/1 |
| 1. שם התכנית: | תכנית שינוי מתאר פת/מק/1202/67 | | |
| 2. מסמכי התכנית: | א. הוראות התכנית בשלושה עמודים. | | |
| | ב. תשריט הערוץ בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט) | | |
| 3. גבולות התכנית: | גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה. | | |
| 4. שטח התכנית: | 1.304 דונם. | | |
| 5. תחולת התכנית: | תכנית זו תחול על השטח המותחם הקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית. | | |
| 6. השכונה, הרחוב: | רח' הרב קוק - הכרם | | |
| 7. גושים וחלקות: | גוש 6381 | | |
| | חלקות 205 ; 206 ; 224 (חלק) ; 198 (חלק) | | |
| 8. היחס: | אורי וינרב | נוה רעים | 29 פ"ת |
| | מרים סחר | " | " |
| | גבריאל וינרב | " | " |
| | עיריית פ"ת | עליה שניה | 1 |
| 9. בעלי הקרקע: | אורי וינרב | נוה רעים | 29 פ"ת |
| | מרים סחר | " | " |
| | גבריאל וינרב | " | " |
| | עיריית פ"ת | עליה שניה | 1 פ"ת |
| | שונים | | |
| 10. עורך התכנית: | שמעון רודה, אדריכל | נורדאו 22 | פתח תקוה טל: 03-9311644 |
| 11. מטרות התכנית: | תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה כדלקמן: | | |
| | א. הגדלת מספר יח"ד מ - 12 (כולל יח"ד בנות 75 מ"ר) ל - 15 יח"ד. ללא הגדלת השטחים המותרים למטרות עיקריות. | | |
| | ב. איחוד וחלוקה חלקות 205 ו- 224 לצורך הרחבת רח' הכרם ללא שינוי בשטח יעודי הקרקע. | | |
| | ג. שינוי קו בנין בחלק מהחזית לרח' הכרם מ-6.00 מ' ל- 3.0 מ' בהתאם להרחבת הדרך. | | |
| | ד. שנוי קו בנין צד לש.צ.פ מ- 4.0 מ' ל 3.0 מ' | | |
| | ה. שינוי קו בנין לצד מ - 4.0 ל- 3.60 - 4.00 מ' | | |
| | ו. קביעת בליטת מרפסות שמש ומסתורי כביסה ע"פ התשריט. | | |
| | ז. בניה בקיר משותף בהסכמת הבעלים עפ"י תכנית פת/2000/ד'. | | |
| | ח. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור. | | |
| 12. יחס לתכנית המתאר: | על תכנית 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 לתכניות מפורטות: הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית שקבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.
14. יישום 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 בדרך אחרת.
15. האזורים והודאות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההודאות התכניות התקפות למעט השינויים הבאים:

האזור	מגורים ב'			
	מצב קיים		מצב מוצע	
קוי בנין	חזית	הרב קוק 4.0	חזית	הרב קוק 4.0
		הכרם 6.0		הכרם 3.0 - 6.0
	צד	4.0	צד	ש.צ.פ 3.0
				מערב 4.00 - 3.60
מספר יח"ד	12		15	
שטח בניה עיקרי	1,389.2 מ"ר		1,389.2 מ"ר	

- הערות לטבלה:
- א. תותר חלוקת שטחי הבניה המותרים בין הקומות ובין הדירות בתנאי שישמרו סך שטחי הבניה המותרים לבניה
- ב. החדרים על הגג, לפי פת/2000/א' התקפה. תותר בניה חדרים על הגג בנסיגה של 90 ס"מ מקו הבנין.
- ד. הגדרות: המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו.
- ה. המצב המוצע בתכנית זו הינו המצב עפ"י תכנית זו.
- ה. שטחי שירות יהיו 65% משטח עיקרי לשימושים המותרים ע"פ התקנות.
- ו. טבלת שטחים ליעוד מגורים

	מצב קיים		מצב מוצע	
	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר
חלקה 205	2	511	1003	485
			1002	26
חלקה 198 (חלק)	6	43	1006	26
			1010	17
חלקה 206	3	481	1004	481

16. אופן הבינוי: א. הקיום המתארים את הבנין כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שתישמרנה הוראות תכנית זו.
17. חניית מכוניות: א. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
18. תכנית פיתוח: א. הועדה המקומית רשאית לקבוע מס' מקומות חניה מעל לתקן. 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 לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

19. איכות הסביבה: מערכות המיזוג ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש מעבר למותר לבנייני המגורים הגובלים.
כלי אצירת האשפה יהיו מקורים וימוקמו במדרי אשפה סגורים.
20. שטח עם זיקת הנאה לציבור: 1. השטח עם זיקת הנאה לציבור ישאר פתוח לשימוש הציבור ללא גידור וישמש לתמרון כלי רכב.
2. הטיפול והאחריות הכוללת בשטח הנדון יחולו על עיריית פתח תקוה.
21. היטל השבחה: הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.
22. שטח מגרש: שטח מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית.
23. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר קבלת התחייבות היזמים לפינוי והריסה.
24. אי התאמה בשטחים מדורים: אי התאמה בשטחים המדורים 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 5%.
25. חדר שנאים: חדר שנאים ימצא בתוך הבנין בקומת הקרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.
26. סעיף שיפוי: היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה לו כל תביעה ו/ או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח- תקווה ו/ או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה ובתנאי שהיזם יצורף לכל דרישה ו/או תביעה כאמור ותינתן לו הזדמנות להתגונן בפניה. היזם לא ישא בשיפוי בגין דרישה ו/או תביעה שסיבתה נובעת מחלק מחלקה 198 הכלול בתכנית. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
27. לוח זמנים: התכנית תבוצע תוך שבע שנים מיום אישורה כחוק. הפקעת השטחים הציבוריים תוך שבע שנים מיום אישור התכנית כחוק.

דף חתימות

יחם התכנית ג' יוני 2012 על יפוי כח מאר מר תאריך _____

עורך התכנית [Signature] תאריך 12.9.04

ועדה מקומית _____ תאריך _____