

תאריך עדכון: 30.08.2004

**מחוז מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי פתח תקוה**  
**תכנית מס' פת/מק/43/2003**  
**שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה ולתכנית פת/3/2003**

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מספר פת/מק/43/2003, "שינוי בינוי במגרש 2024".

**2. מסמכי התכנית:**

א. תקנון.

- ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- ג. נספח בנוי מנחה בקני"מ 1:250.
- ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:250.

**3. גבולות התכנית:** גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.**4. שטח התכנית:** 3.395 דונם.**5. תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.**6. השכונה, הרחוב ומספר הבית:** צפון פתח תקוה, מזרחית לשכונת הדר המושבות.**7. גושים וחלקות:** גוש 6357, חלקה 14 (חלק), מגרש 2024 בתב"ע פת/3/2003  
גוש 6360, חלקה 3 (חלק), מגרש 2024 בתב"ע פת/3/2003  
מגרש 503 בתב"ע פת/3/2003 (חלק)**8. היחס:** י. בהרי יזמות והנדסה בע"מ.  
רח. גליס 9, פתח תקוה. טל. 03-9044100 פקס. 03-9044500.**9. בעלי הקרקע:** רבקה תמרי, יהושוע תמרי.  
אצל עו"ד יוסי ריזנברג, רח. מונטפיורי 33 תל אביב, טל. 03-5606868 פקס. 03-5604466**10. מחבר התכנית:** מרק סגל - דב יפה, אדריכלים ומתכנני ערים  
רח. מיץ 12, ת.ד. 24122, תל אביב 61241 טל. 03-6471473 פקס. 03-6476560.**11. מטרת התכנית:** תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:

א. הגדלת שצ"פ והרחבת דרך מאושרת (לפי סעיפים 62א(א), (2), (3)).

ב. הגדלת מספר יחיד מ-66 ל-76 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות (לפי סעיף 62א(א)(8)).

ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המותרים, (לפי סעיף 62א(א)(6)).

ד. שינוי בינוי: תוספת קומות מ-16- מעל קומה מסחרית ל-20- מעל קומת עמודים מפולשת (לפי סעיף 62א(א)(5)).

### 12. יחס לתכנית מתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פי"ת מס' 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 קיבלה תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינם 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 פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

### 15. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה הוראות התכניות התקפות למעט השינויים הבאים:

#### א. מצב קיים:

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (ד')	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שרות (מ"ר)		מס' יחיד	קווי בניין (מ')		
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע		חזית	צד ל- צד	צד שצ"פ
מגורים מיוחד + חזית מסחרית	כתום מותחם אדום + קו סגול	3.118	6600 למגורים 785 למסחר	16 מעל חזית מסחרית	2640 למגורים 236 למסחר	6542	66	5	3	10

#### ב. מצב מוצע:

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (ד')	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שרות (מ"ר)		מס' יחיד	קווי בניין (מ')		
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע		חזית	צד ל- צד	צד שצ"פ
מגורים מיוחד + חזית מסחרית	כתום מותחם אדום + קו סגול	3.000	7385	20 מעל ק. עמודים מפולשת	3376	6042	76	5 לדרך 21 3 לכיכר	3	10
וכמסומן בתשריט										

- הערות:**
- העברה של 785 מ"ר שטח עיקרי ו-2361 מ"ר שטחי שרות ממסחר למגורים. העברת 500 מ"ר שטחי שרות ממתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע. שטחי השרות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, וכל האמור עפ"י התקנות.
  - תותר קומה מפולשת בגובה עד 6.0 מ' נטו, בתאום עם אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית.

3. המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו. המצב המוצע בתכנית זו הינו המצב עפ"י תכנית זו.

4. השטח המסומן עם זיקת הנאה עילי לציבור יגונן לשימוש ורווחת הציבור, ויתוחזק על ידי מגרש המגורים.

תנאי להיתר בניה : רישום הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה.

5. בשצ"פ הגובל בכיכר תוקן פרגולה, בהתאם לנספח הבנוי המנחה ועל פי מפרט לפי דרישות העיריה, על ידי ועל חשבון היזם ואו מבקש ההיתר על פי תכנית זו.

#### **16. אופן הבני :**

הקיום המתחייבים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבנוי המנחה מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

#### **17. חניית מכוניות :**

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה בשונה מהתקן.

#### **18. תכנית פתוח :**

לא יתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטארית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגראפית.

#### **19. סידורי תברואה :**

1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.

2. תכנית הפתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

3. במסגרת תכנית הפתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחבות הפרטיות וליד תיבות הדואר.

#### **20. הוראות איכות הסביבה :**

פתרון מזוג אויר לכל יחידת דיור יתוכנן כך שיחידת המזוג החיצונית תמוקם בתוך מסתור הכביסה.

21. **היטל השבחה :** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

#### **22. שטח מגרש מינימלי :**

שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם מגרשים קיימים ששטחם הוקטן על ידי הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.

#### **23. אי התאמה בשטחים המדודים :**

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, אם שיעור אי ההתאמה לא עלתה על השעורים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.2.1996.

**24. מבנה להריסה:**

לא יוצא היתר בניה אלא הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.

**25. חדר טרנספורמציה:**

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

**26. סעיפי שיפוץ:**

היום יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965- ולא תהיה תביעה ואו דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פ"ת ואו עיריית פ"ת בגין הכנת תכנית זו וביצועה.

**27. ביצוע התכנית:**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הצבוריים תוך 10 שנים.

**28. חתימות:**

י. בהרי

יזמות והנדסה בע"מ  
ח.פ. 5-794877-5

יזם התכנית:

ועדה מקומית פתח-תקוה  
 אישור תכנית מס' פת/מק/2003/43  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 26 ביום 11.7.04

מנכ"ל הוועדה המקומית  
 מנכ"ל עיריית פתח תקוה  
 מנכ"ל הוועדה המקומית

מרק סגל - דב יפה  
 אדריכלים מתכנני ערים  
 בנימין מינהל תל-אביב  
 03-6471473 טל.

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

י. בהרי