

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 22.08.2005  
 כתובת  
 תיק מס'

# תכנית שינוי מתאר

## פת/20/1234

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 חקלטה הועדה המחוזית משנה מיום 24.11.04  
 מתכנתת המחוז תאריך 16/10/05

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 20/1234  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 24.11.04 לאשר את התכנית.  
 ק"ר הועדה המחוזית

**מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי פתח תקוה**  
**תכנית שינוי מתאר מס' פת20/1234/**  
**הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.**  
**שינוי לתכניות מתאר פת2000/ ; פת1234**

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר פת20/1234/
2. מסמכי התכנית:
  - א. הוראות התכנית בחמישה עמודים.
  - ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט)
  - ג. נספח בינוי מנחה כולל נספח גינון ופיתוח.
  - ד. נספח תנועה וחניה.
 כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 2.522 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם הקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה, הרחוב: רח' הנשיאים פינת יסקובסקי.
7. גושים וחלקות: גוש 6714 חלקות: 240 ; 241 ; 242 ; 243
8. היזום: בעלי הקרקע
9. בעלי הקרקע:
 

6741473	זוננפלד 7 בני ברק,	0388292	ת.ז.	פרידה אליאס
6741473	זוננפלד 7 בני ברק,	0388293	ת.ז.	משה אליאס
6741473	זוננפלד 7 בני ברק,	0388294	ת.ז.	רות אליאס ז"ל
6741473	זוננפלד 7 בני ברק,	0388295	ת.ז.	נירה יערי
6741473	זוננפלד 7 בני ברק,	51579597	ת.ז.	דניאל אליאס
10. מחבר התכנית: שמעון רגדה, אדריכל, נורדאו 22 פ"ת טל: 9311644 פקס: 9316292
11. מסרות התכנית:
  - א. תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה כדלקמן: איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, על כל שטח התכנית.
  - ב. שנוי יעוד איזור מגורים ב-1 לאיזור מגורים מיוחד.
  - ג. שנוי יעוד איזור מגורים ב' לאיזור מגורים מיוחד.
  - ד. קביעת הוראות בניה באיזור מגורים מיוחד.
  - ה. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים ישנים.
  - ו. קביעת 36 יח"ד.
12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת2000/ 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. 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 העיריה בדרך אחרת.

15. האזורים והרואות הבניה: בשטח המכנית מחולקה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוד הבניה:

אזור שטח פני קלנית	קווי בנין		מספר יחיד כלל	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה שרדתי + עיקרי	שטח שרדתי		שטח עיקרי		תכנית בגזיה	שטח המגדש/יעד	סיווג היעוד (צבג)	היעוד בתכנית
	אחודי	צדדי				מטל מפלס הבנייה	מטל מפלס הבנייה	מטל מפלס הבנייה					
15%	נר"פ המסומן במשורר	מערב 5.4 צפון 4.5 נר"פ 6.0 נר"פ 5.0 נר"פ 6.0 נר"פ 5.0	3.0	מבנה מרדתי 8- ק' ע"ע + 2.0 מבנה מרדתי 6 ק' ע"ע + 2.0	6,868 מ"ר	1630 מ"ר	1,746 מ"ר	3,492 מ"ר	60%	1,634 מ"ר	בתים מרדתיים	מגורים	

א. שטחי השידרת העל קרקעיים ישמשו לחניה, במחוז ובשיחוח, מערכות סכניות ומתקני שירות, אחטנה, חודי מדונות, הערות לסבלה:

הכל ע"פ החוק.

ב. שטחי השידרת העל קרקעיים ישמשו לבנין ובשיחוח, מערכות סכניות ומתקני שירות, אחטנה, מבואות וחודי מדונות, הכל ע"פ החוק.

ג. המתכנים יהיו רכוש משותף או ידשמו ע"ש הדיירים כפוקס הבאים המשותפים.

ד. 4.5 מ' קו בנין לצפון יהיה נקודתי כמצוי במסופ הבנייה.

16. אופן הבינוי: א. הקווים המתארים את הבנינים כפי שמופיעים בתשרים מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בלתי משמעותיים למגמות אלה בתנאי שתישמרנה הוראות תכנית זו ובהן תכנית, קוי בנין, זכויות הבניה וגובה המבנים.
- ב. תותר בנית חדרי שירות על הגגות כחלק מאחוזי הבניה המותרים ע"פ סבלת זכויות הבניה
- ג. תותר הבלטת מרפסות לחזית כמצוין בתשריט.
- ד. תותר בנית חדרי גג ע"פ פת/2000/א'
- ה. המרחק בין הבנינים לא יפחת מ- 10.0 מ' כמצוין בנספח הבינוי.
17. חניית מכוניות: א. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.
- ג. בחניה התת קרקעית יותרו מתקני חניה, בתנאי שלכל יח"ד תהיה לפחות חניה אחת במפלס החניה עצמו.
- ד. החניה בהתאם לנספח תנועה וחניה המצורף לתכנית.
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, ניקח, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידודי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
- ב. בצומת יסקובסקי הנשיאים תותווה הדרך ע"פ הרדיוסים המסומנים בנספח תנועה וחניה המצורף לתכנית זו.
- ג. במידה וההפקעה בפועל תגדל מעל למסומן בתשריט, יקטן קו הבנין לחזית בהתאם.
- ד. תנאי לאיכלוס/טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הגינון עפ"י התכנית.
- ה. גובה מילוי הקרקע מעל החניה התת קרקעית לא יפחת מ- 30 ס"מ. בשטח המגרש ינטעו עצים בוגרים עם עומק מילוי נקודתי של 1.0 מ' לפחות.
19. איחוד וחלוקה: התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
20. איכות הסביבה: מערכות המיזוג במבנה ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש מעבר למותר לבתי המגורים הגובלים באישור היחידה הסביבתית.
- רעש: לא תאושר התקנת מזגני חלון על הקירות המיצוניים של המבנה. ייועד מקום מוסתר לכל יח"ד למעבה.
- אשפה: כלי אצירת אשפה יהיו מקודרים וימוקמו בחדרי אשפה סגורים.
- חניה: פתחי האודור של החניונים לא יופנו ישירות אל בתי המגורים אלא ימוקמו בצורה שלא תהווה מסרד.
- חלחול מי נגר: תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון להחדרת מי נגר עילי בתחומי המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר, באמצעות פתרון מאולץ אחד.
21. היטל השבחה: הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.
22. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
23. אי התאמה בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965 אם שעור אי ההתאמה לא עלה על 5 %

25. חדר טרנספורמציה:
- א. חדרי שנאים יבנו בהתאם לצרכי ולהנחיות חברת החשמל ולפי פת/2000/ד' תותר בנית חדרי שנאים בקו מגרש.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חברת החשמל.
26. סטיה ניכרת: תוספת קומות, תוספת יח"ד, צמצום קוי הבנין וחיבור המבנים (למעט במפלט החניה התת קרקעי) יהוו סטיה ניכרת.
26. לוח זמנים: התכנית תבוצע תוך שבע שנים מיום אישורה כחוק.

דף חתימות (מיוצג אוליסוס)

אוליסוס כ"ג  
מ. י. ג. ג.  
י. ג. ג. ג.

תאריך 23.5.05

יחס התכנית

תאריך 23.5.05

עורך התכנית

תאריך

ועדה מקומית

תאריך

ועדה מחוזית