

26 בדצמבר, 2005 מעודכן למתן תוקף
סימוכין: 1087-340
תיק בניין בעפ"ת: 5457

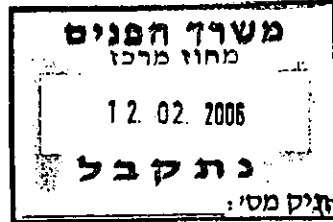
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה
תכנית שנוי מתאר פת' / 1261 / 30

שנוי לתכנית מתאר פת' / 2000 ולתוכנית פת' / 1261 / 11

(איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה)

דא"ר נכנס



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית שנוי מתאר פת' / 1261 / 30.

2. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית (ערוכות ב-5 עמודים).

ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:250.

ג. נספח בנוי הערוך בק"מ 1:250 (נספח מנחם תיק מס':

ד. נספח טבלת הקצאות.

הערה: כל מסמכי התכנית הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית. נבדק וניתן להסכים / לאשר

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול הועדה המחוזית / משנה סיוס 21600 פת' 18-1-06

4. שטח התכנית: 2.709 דונם

5. תחולת התכנית: תכ' זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. כתובת התכנית: רח' הזוהר פינת הארי הקדוש ופינת מנחם רצון - פ"ת.

7. גושים וחלקות: גוש 6402 חלקות: 39, 40.

8. היוזם: מר משה שמן, רח' הארי הקדוש 27, פ"ת. טל': 03-9306592, מר שמן אייל, מר שמן טל

ומר שמן עמית, גב' בתיה חוברה.

9. א. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ע"י קרן קיימת לישראל.

ב. בעלי הזכויות בקרקע: מר משה שמן ע"י ב"כ עו"ד שפייס מרח' ההגנה 23 פ"ת.

מר שמן אייל, מר שמן טל ומר שמן עמית, ע"י ב"כ עו"ד איתי צברי מרח' ההגנה 15, פ"ת.

גב' בתיה חוברה ע"י ב"כ עו"ד חסון איתן מרח' ברקוביץ 10 פ"ת.

10. מחבר התכנית: פרי יהונתן - פרי ושות' אדריכלים בע"מ

מרח' ביאליק 164 ר"ג, סניף: רוטשילד 136 פ"ת. טל': 03-7519777 מס' רשיון: 26226

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן:

(א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

(ב) שינוי צפיפות: משטח מגורים א' (7 יח"ד) לשטח מגורים ב' מיוחד (38 יח"ד).

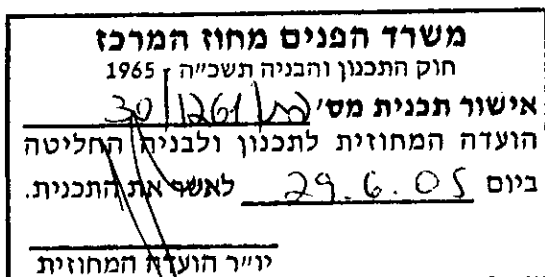
(ג) קביעת הוראת בניה וגדלים לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.

(ד) קביעת קווי בניין לבניינים ולגזוזטראות.

12. היחס לתוכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקווה פ"ת/

2000 על תיקונה (להלן: תכנית מתאר) במידה והתגלו סתירות בין תכניות המתאר מקומיות

ו/או מפורטות אחרות לתכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.



13. רישום השטחים הציבוריים: בתכנית זו שטחים המיועדים לצורכי 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.

14. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים

ואחוזי בנייה (מצב מוצע):

האזור	הסימון בתשריט	שטח מגרש בדונם לבניה	מס' קומות (י)	תכסי ת פנויה % ב-	מקסימום שטח עיקרי במ"ר	מקסימום שטח שדות במ"ר	קווי בניין				מס' יחיד (שטח ממוצע)
							ק	צד	אחורי	ק	
ב' מיוחד	תכלת	0.765	בנין א': 5+ קומה + שישית חלקית	30%	1900 (על קרקע) 0 (תת קרקע)	1216 (על קרקע) (0.819) (תת קרקע)	4	2	4.5	4	19 יחיד (100 מ"ר)
	תכלת	0.823	בנין ב': 5+קו מה שישית חלקית		1900 (על קרקע) 0 (תת קרקע)	1216 (על קרקע) (0.881) (תת קרקע)	4	2	5.4	4	19 יחיד (100 מ"ר)
שצ"פ כהה	ירוק	0.878			(0) (על קרקע)	(-0) (על קרקע)					
					(-0) (תת קרקע)	(878) (תת קרקע)					
שפ"פ בהיר	ירוק	0.054	(בנין א')		(0 על קרקע)						
		0.058	(בנין ב')		(0 תת קרקע)						
סה"כ על קרקע		2.709	6	30%	3,800 מ"ר	2,432 מ"ר	--	--	--	--	38 יחיד
סה"כ תת קרקע		2,709	-1	--	--	2,578 מ"ר	--	--	--	--	--

הערות:

(*) יותרו 5 קומות מלאות + דירות פנטהאוז/דופלקס – כמצוין בתוכנית נספח הבינוי - ללא

חדרי יציאה אל הגג העליון הנ"ל - בהתאם לתנאים בתכנית מתאר פת/2000/א' (ובתנאי ששטח זה יהיה צמוד ליחיד מתחתיו ולא יהווה יחיד נפרדת).

תוספת קומות מעל הנ"ל תהווה סטייה ניכרת עפ"י משמעותה בחוק התכנון והבניה

(**) יותרו דירות גן ובתנאי פג-גנה מחסן גינה בצמוד לדירות הגן.

(***) קו בנין לגזוסטראות לכיוון השצ"פ לא יקטנו מ - 0.5 מ'.

15. אופן הבנוי:

(א) הקווים התוחמים את הבניין כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים, בתנאי שישמרו: קווי הבניין, גובה המבנים ותכסית פנויה עפ"י הוראות תכנית זו. נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

(ב) יינתן פתרון דקורטיבי לבניין הקיים בחלקה 38 הצמודה: בקו בנין 0 למגרש – ע"י בניית קיר

דקורטיבי ע"ח מבקשי היתר הבנייה – לשביעות רצון מהנדס העיר ובאישור אדריכל העירייה,

וכל זאת עד להריסת המבנה בחלקה 38.

(ג) גובה הכניסה הראשית לבניינים יקבע ע"י מהנדס העיר.

16. חניה:

- (א) לפחות 66% מהחניות תהיינה תת קרקעיות- בקומת המרתף בתחום המגרשים מתחת לבניה ולשצ"פ.
- (ב) 1. תותר חניה מתחת לשצ"פ (בהתאם לנספח הבינוי) בתנאי שישימש לחניה בלבד - בתחום השטח הציבורי כמתואר בנספח הבינוי, אך זאת מבלי לפגוע בתשתיות עירוניות הנמצאות והמתוכננות בתחום השטח הציבורי.
2. בתחום השצ"פ תינתן האפשרות למעבר תשתיות עירוניות במרתף.
3. גובה קרקע למילוי של לפחות 1.00 מ' מעל תקרת המרתף, גובה תקרת מרתף לא יעלה בשום מקרה מעל פני המדרכה - הנ"ל לצורך גינון שתילה וניקוז "מי-נגר עיליים".
4. גובה תקרת המרתף יהיה לפי תכנית פת/ מק/ 2000 / ד, ובכל מקרה לא תעלה בשום מקום מעל פני המדרכה.
- (ג) תירשם זיקת מעבר ממרתף בניין א' למרתף בנין ב' ולהפך - לצורך כניסה ויציאת מכוניות.
- (ד) רוחב ושיפוע הרמפה ייקבע לשביעות רצון מהנדס העיר, בנוסף לסידורי רמזור, שלטי תמרור וגובה הכניסה המרבי למרתף.
- (ה) תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובלבד שלא יפחת ממספר החניות המסומנות בנספח הבנוי.
- (ו) טרם מתן היתר לבניינים יוצע פתרון לטיפול בניקוז מי-הנגר העיליים - לאישור מח' איכות הסביבה בעיריית פ"ת.
- (ז) רישום זכויות המרתף שייבנה מתחת לשצ"פ יעשה ע"י בעלי הקרקע - באישור היועץ המשפטי של עיריית פ"ת.
- (ח) הקטנת שיעור החניות התת קרקעיות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- (ט) במידה ויבוצעו תיקונים בגג המרתף (מתחת לשצ"פ) ע"י בעלי החלקות - ידאגו להחזיר את הגינה הציבורית למצבה הקודם.
- (י) תישמר תכסית פנויה לגינון של 30% משטח המגרש.

17. תכליות:

- (א) **מגורים:** דירות מגורים בלבד.
- (ב) **שצ"פ:** בשטח השצ"פ תותר הקמת גינה ומתקני משחקים בלבד.
- השימוש והמעבר בשטח השצ"פ יותר לכל הציבור, לא יותרו בשטח השצ"פ: מחסומים, פירי אוורור גדרות או חדר שנאים על קרקעיים. תותר חניה תת-קרקעית בלבד עבור דיירי בנין א' ובנין ב'.
- (ג) **שפ"פ:** בשטח השפ"פ תותר הקמת גינה בלבד, תותר חניה תת קרקעית מתחת לשפ"פ עבור דיירי בניין א' ובניין ב' בלבד.

18. פיתוח:

- (א) לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר "נספח פיתוח וגינון" למגרשי הבניה והשצ"פ. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, תאורה, גדרות, קירות תומכים, שבילים, שטחי גינון וכו'.

- (ב) תכנית הפיתוח תתוכנן על רקע מפה טופוגרפית. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של הגינון.
- (ג) יוכן "נספח סניטרי", שיכלול פתרון אספקת מים, ביוב, מתקני גז, סידורי אשפה, ח' שנאים וכן ניקוז מי נגר עיליים – לאישור מהנדס העיר.
- (ד) תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של הגינון על פי "נספח פיתוח וגינון".
- (ה) במידה והתכנית תיבנה בשלבים, הבניין הראשון שיבנה יבצע את הגינון במגרשו ובשצ"פ עד קו חלוקה בין המגרשים.

19. היטל השבחה: הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

20. מבנים להריסה:

לא יוצא היתר על מגרש המיועד לבניה בו מסומן מבנה להריסה אלא לאחר הריסה, ופינוי הפסולת לאתר מורשה ע"ח היזום, לא יוצא היתר בתחום התכנית אלא לאחר פינוי המבנה הנמצא בתוך השצ"פ ופינוי פסולת לאתר מורשה. הוצאות ההריסה של מבנים ופינוי הפסולת שנמצאים בשטח ציבורי יחולו על הוועדה המקומית.

21. חדר טרנספורמציה:

יותר מבנה ח' טרנספורמציה מעל הקרקע בתוך קווי הבניין בלבד, מחוץ לקו הבניין יותר חדר שנאים תת קרקעי בלבד. הנ"ל - באישור חברת החשמל לישראל.

22. תאום עם רשות העתיקות:

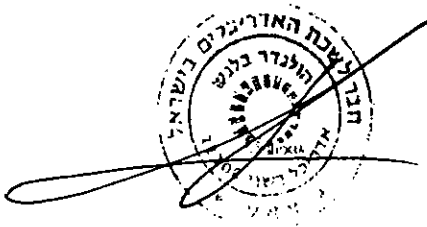
- (א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וככפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- (ב) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- (ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (ד) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- (ה) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

23. תנאי להיתר בניה:

ביצוע בפועל של הגינון בשטח המגרש לבנייה ובשצ"פ - יבוצע עפ"י הנדרש בנספח להיתר הבניה דהיינו: נספח "הגינון והאינסטלציה" - במידה והתכנית תיבנה בשלבים, הבניין הראשון שיבנה יבצע את הגינון במגרשו ובשצ"פ עד קו החלוקה בין שני השלבים – כמסומן בנספח הבינוי.

24. בניה בשלבים ושיפוי:

- (א) תותר הקמת בנין א' או בנין ב' בנפרד ובלבד שהחנייה במרתף הצמודה לבנין שיבנה, תיבנה ביחד עם הבניין תוך הכנת אופציה למעבר למרתף השכן בגובה וברוחב המסומן - לשביעות רצון מהנדס העיר תוך תיאום מפלסי המרתף למרתף של השכן.
- (ב) היזמים יישאו בכל תביעה עפ"י ס' 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ולא תהיה לו תביעה או דרישה כלשהי כלפי הועדה או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה, לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזמים.
25. לוח הזמנים: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך שנתיים.

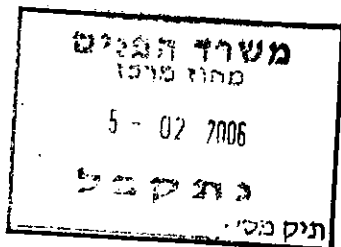
המתכנניםהיזמים

איתי צבארי, עו"ד
Etai Tzabari, Adv.

26. חתימות:
איתי צבארי, עו"ד
Etai Tzabari, Adv.

איתן חסון
EITAN HASSON
עורך דין ונוטריון
ADVOCATE & NOTARY
מ.ר. 12714 טל. 03-9343549

איתן חסון
EITAN HASSON
עורך דין ונוטריון
ADVOCATE & NOTARY
מ.ר. 12714 טל. 03-9343549

תאריך:חתימות הרשויות המאשרות:אישורים:

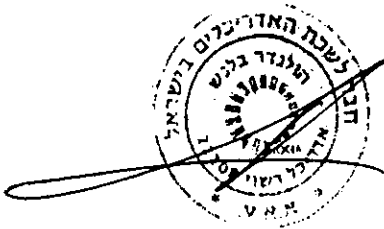
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	301/1261	
בישיבה מס'	3	מיום 17.1.99
הנחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מנהל אגף העיר	יורד הועדה

נספח ד' - טבלת הקצאות

חלוקת הזכויות במגרשים א' + ב' תהיה כמפורט להלן:

<u>מגרש ב'</u> (בניין ב')	<u>מגרש א'</u> (בניין א')
שטח עיקרי = 1900 מ"ר	שטח עיקרי = 1900 מ"ר

משה שמן ת.ז. 030399810 בלבד	בתיה חוברה ת.ז. 003603651
	שמן אייל ת.ז. 059026468
	שמן טל ת.ז. 023978968
	שמן עמית ת.ז. 028775674



משרד הביטחון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 3011241

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29.6.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להקצות לאשר 29/6/05 האשר
 החלטת הועדה המחוזית / מסמך מיום 18.6.06
מתכנת תאריך

משרד הביטחון

מחלקת תכנון

מס' 3011241

מסמך מיום 18.6.06

מסמך מיום 29.6.05