

רמי שבירו

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה  
 תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/2002/20  
 שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2002, פת/2002/א'  
 ולתכנית מתאר פת/2000 על תיקוניה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/מק/2002/20
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 תנועה הערוך בקני"מ 1:500.
  - ד. נספח בינוי הערוך בקני"מ 1:500.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 8.127 ד'.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם קו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' טבציניק פינת רח' אסירי ציון.
7. גושים וחלקות: גוש: 6362 חלקות: 24, 25 (חלקי חלקות) מגרש 2006 עפ"י פת/2002 א' מוקצה לגוש: 6362 חלקה: 6.
8. היוזם: רמי שבירו הנדסה בנין והשקעות בע"מ, רח' בן גוריון 2 ר"ג טל': 03-5757233.
9. בעלי הקרקע: עזבון המנוח מנשה סימן טוב ז"ל, ע"י עו"ד ישראל שפירא רח' אבן גבירול 102 תל-אביב ועו"ד יאיר יהלומי רח' ויצמן 13 גבעתיים.
10. מחבר התכנית: אדריכל דורון גולדוסר רח' בן צבי 10 פי"ת טל': 03-9327029.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:
  - א. שינוי בינוי צורת הבניינים ועיצובם האדריכלי (עפ"י סעיף 62 א (א) (5)).
  - ב. תוספת 21 יח"ד מ-91 יח"ד ל-112 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות (עפ"י סעיף 62 א (א) (8)).
  - ג. תוספת 1-2 קומות מ-5-6 קומות ל-7 קומות (עפ"י סעיף 62 א (א) (9)).
12. יחס לתכנית המתאר: 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 קיבלו 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 פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

מס' יחיד	קווי בניין		סה"כ שטחי בניה במ"ר		מס' קומות	שטח מגרש במ"ר	סימון בתשריט בצבע	האזור
	חזית	צד	שירות	עיקרי				
<u>קיים</u> 91	5	5	6,500	* 2,666.75 ** 148 *** 160 <u>2,974.75</u> * <u>4 בניינים</u> 11,899	<u>קיים</u> 5-6 ע"ע + קומה חלקית	8,127	תכלת	מגורים ב'
	<u>מוצע</u>		<u>מוצע</u>					
<u>מוצע</u> 112	6	5	6,500	* 2,666.75 ** 148 *** 160 <u>2,974.75</u> * <u>4 בניינים</u> 11,899				

\* סה"כ שטח עיקרי לבנין עפ"י פת/2002/א.

\*\* תוספת שטח ח. על הגג לבנין עפ"י פת/2000/א.

\*\*\* תוספת שטח לבנין עפ"י פת/במ/2002 (סעיף ב.2. 13 קומת קרקע).

הערות: 1. המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו.

2. לא תותר בניית חדרים על הגג מעל קומה חלקית.

3. כל תוספת יחיד וקומות תהווה סטיה ניכרת.

16. שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ממקיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות.

17. אופן הבנייה: הקיום המתחייבים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים

את מגמות התכנון, המרווחים בין הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מחייבים. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

18. **חדר טרנספורמציה:** חדר טרנספורמציה יימצא במרתף תת קרקעי בהתאם ובאישור חברת חשמל.
19. **חניית מכוניות:** מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מהמופיע בנספח התנועה.
20. **תכנית פיתוח:** לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר 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 מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ינתנו 20% שטח חילחול ו - 30% גינון.
21. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
22. **איכות הסביבה:** השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
23. **תברואה:** תיכנון המבנים בשטח התוכנית יבוצע על פי העקרון שאין להוציא אשפה לרחוב. תכנון חדרי האשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה עפ"י דרישת מה"ע ואגף התברואה.
24. **אי התאמות 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 תשנ"ה - 1965.
25. **שיפוי:** היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
26. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

תאריך עדכון: 18/01/2006  
01/05/2006

חתימות:

**רמי שמיר**  
יזם התכנית: הנדסה מניה והשקעות בע"מ

דורון גולדווסר  
אדריכל ורונה עורם  
מס' ת"ת 87516

עורך התכנית:

איו יהלומי עו"ד  
ח' ויצמן 1, גבעתיים 53391  
טל. 7323207 פקס. 7323283

ישראל שפרה עו"ד  
מ.ר. 4897  
רח' אבן גבירול 102, ת"א  
טל: 03-5245664

בעלי הקרקע:

ועדה מקומית פתח-תקוה  
אישור תכנית מס' פתח/מק/20/2006  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
לפי סעיף 108 ג' לחוק

יזם	מהנדס	מנהל אנף
הועדה	העיר	תכנון עיר