

מחוז המרכז

מרחב.תכנון מקומי פתח-תקווה

תכנית מס' פת/מק/19/1239.

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה, לתכנית מס' פת/במ/2000/14 ולתכנית פת/1239.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/מק/19/1239.2. מסמכי התכנית:

א. תקנון.

ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

ג. נספח בינוי.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.4. שטח התכנית: 0.505 דונם.5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם קו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' הגר"א 16, פ"ת.7. גושים וחלקות: גוש 6400, חלקה 57.8. היוזם: ראובן ארץ קדושה, ת.ז. 55661102.

כתובת: רח' עין גנים 8 פ"ת, טל. 5225656-054.

9. בעלי הקרקע: ראובן ארץ קדושה, ת.ז. 55661101.

כתובת: רח' עין גנים 8 פ"ת, טל. 5225656-054.

10. מחבר התכנית: מטקוביץ-אדריכלים, רח' ויצמן 130 כפר-סבא, מ.ר. 35317, טל. 7678374 - 09, פקס. 7662532 - 09.11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן:

א. הגדלת מספר יח"ד מ-6 יח"ד ל-10 יח"ד ללא שינוי בס"כ שטחי הבניה

המותרים

עפ"י סעיף 62א(8).

ב. שינוי הוראות בדבר בינוי ובעצוב אדריכלי: תוספת קומה מ-4 ע"ע + חדרי

גג ל-5 ע"ע + חדרי גג עפ"י סעיף 62א(5).

ג. שינוי קוי בנין: קו בנין צדדי לקומות א-ד מ-4 מ' ל-3.60 מ', לקומה ה'

מ-5 מ' ל-4.5 מ', קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-4.50 מ', קו בנין צדדי

צפוני לקיר אטום - 3.00 מ' קומות א-ה + חדרי גג עפ"י סעיף 62א(4).

12. יחס לתכנית מתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"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 יישארו 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 פיית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

**15. האזורים והוראות הבניה:**

בשטח התכנית תחולנה הוראות התכניות התקפות למעט השינויים הבאים:

**מצב קיים**

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי או שטח המגרש בדונם	שטח בניה עיקרי ב - % במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	שטחי שרות ב - % מעקרי	קווי בניין
מגרש 1 מגורים ב'	תכלת	0.485	110% 75+ מ"ר 74 + חדרי גג 682.5 = מ"ר	6	4 ע"ע + חדרי גג	65%	חזית 5 מ' צד 4 מ' - קומות א-ד 6 מ' אחר
מגרש 2 דרך חדשה	אדום	0.020					

**מצב מוצע**

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי או שטח המגרש בדונם	שטח בניה עיקרי ב - % במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	שטחי שרות ב - % מעקרי	קווי בניין
מגרש 1 מגורים ב'	תכלת	0.485	110% 75+ מ"ר 74 + חדרי גג 682.5 = מ"ר	10	5 ע"ע + חדרי גג	65%	חזית 5 מ' צד 3.60 מ' - קומות א-ד 4.50 מ' - קומה ה' צד צפוני 3.00 מ' לקיר אטום קומות א- ה+חדרי גג 4.5 מ' אחר
מגרש 2 דרך חדשה	אדום	0.020					

- הערות:**
1. שטחי שירות: 65% מהשטח העיקרי עבור ממ"ד, חדר מדרגות, מתקנים טכניים, וכל האמור עפ"י התקנות. (זכויות הבניה הרשומות לעיל כוללות חדרים על הגג).
  2. המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו. המצב המוצע בתכנית זו הינו המצב עפ"י תכנית זו.
  3. לחדר מדרגות לא יהיו פתחים או חלונות לקיר אטום לקו בנין צדדי.

**16. אופן הבינוי:**

הקווים המתחייבים את הבינויים כפי שמופיעים בתשריט 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 הבניה. תותר בניית מרתף חניה תת-קרקעית בהיקף המגרש. שטחי הבניה התת-קרקעיים יהיו בתוספת לשטחים המותרים לבניה. הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן.

**18. תכנית פיתוח:** לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח 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.

**19. סידורי תברואה:**

1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
3. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחבות הפרטיות וליד תיבת דואר.

**20. מבנה להריסה:**

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

**21. חדר טרנספורמציה:**

חדר טרנספורמציה ימצא במרתף תת-קרקע בתאום ובאישור חברת חשמל.

**22. סעיף שיפוי:**

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פי"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

**23. היטל השבחה:**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

24. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 2 שנים מיום אישור כחוק.

25. סעיף עתיקות: על תכנית זו יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.  
א. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

ועדה מקומית פתח-תקוה  
 אישור תכנית מס' פת/מק/1239/19  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 11 ביום 25.3.07

מנהל אגף  
 מנהל אגף  
 מנהל אגף

חותמות:

~~חז ציון מלכונאל  
 מודד מוסמך  
 מ.ר. 486~~

~~מטקוביץ יוסף, אדריכל  
 מס' 35317~~

אדריכל: מטקוביץ יוסף

היזם: ראובן ארץ קדושה א"ל, ק"ש

הבעלים: ראובן ארץ קדושה א"ל, ק"ש