

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס': פת/1210/ג7.

שינוי לתכנית מתאר פת/2000 פת/1210/2

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון

1. שם התכנית: תכנית זאת תקרא: תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' פת/1210/ג7.

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון כולל 5 עמודים.

ב. גליון תשריט התכנית בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט) תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 ותכנית חניה בקנ"מ 1:250

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. **נבדק ונ ניתן להפקיד לאשר**

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 4.784 דונם

5. תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט.

6. השכונה, הרחוב, ומספרי הבתים: החלקה משתרעת בין הרחובות עין גנים וחזון איש. בפתח תקוה.

7. גושים וחלקות: גוש: 6404. חלקה: 102.

8. היזם: כונסי הנכסים: עו"ד קירשנבאום דוד טל. 09-9509927, פ' 09-9578068 מרח' יורדי הים 1, "מרינה וילג' (יח' 101) המרינה, הרצליה פיתוח.. ועו"ד דיאמנט יהושע טל. 7520140, פ' 7529059, מבית אבגד, רח' ז'בוטינסקי 5 רמת-גן.

9. בעלי הקרקע: חלקת משנה מס' 1: דוד שוהם בשלמות.

חלקת משנה מס' 2: דינה שוהם 50% . ועמיחי שוהם 50%

13.00%	סוניה שוהם ז"ל
11.11%	נילי שוהם-אסינג
11.11%	עזנה שוהם-פריהר
11.11%	זיוה ליכטנפלד-שוהם
11.11%	דוד שוהם
11.11%	בת-שבע יובל
11.11%	צפורה בנימיני
11.11%	ציונה בראון
11.11%	אבשלום שוהם
9.23%	שרה עמרמי
11.11%	דינה ועמיחי שוהם

חלקת משנה מס' 4: שרה עמרמי בשלמות.

10. עורך התכנית: שפי מנחם ת.ז. 246344, עמית מולד, (שפי). אדריכלים ומתכנני ערים, ומהנדס אסף שפי מרחוב ההסתדרות 13, פ"ת. ט' 9309404. מרח' יורדי הים 1, "מרינה וילג' (יח' 101) המרינה, הרצליה פיתוח.. ועו"ד דיאמנט יהושע טל. 7520140, פ' 7529059, מבית אבגד, רח' ז'בוטינסקי 5 רמת-גן.

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז

29.10.2007 והבני 2007

**נתקבל**  
תיק מס':

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 28/5/07

11.11.07

מתכנת המחוז      תאריך

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 246344**

התכנית מאושרת מכח

סעיף 108 ג) לחוק

מתאריך 28.5.07

יו"ר הועדה המחוזית

11. מטרת התכנית:

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית כדלהלן:

א. בתחום התוכנית יבנו 44 יח"ד בבנינים של 4 קומות על עמודים ודירת גג בקומה חמישית בשטח בניה עיקרי של 120%.

ב. קביעת מספר יחידות דיוור לכל מגרש:	במגרש 1	9	יח"ד
	במגרש 2	9	יח"ד
	במגרש 3	13	יח"ד
	במגרש 4	13	יח"ד

ג. הריסת מבנים קיימים.

ד. שינוי יעוד שטח לבנין ציבורי, לאיזור מגורים ב' ושינוי יעוד איזור מגורים ב' לשטח לבנין ציבורי. עם זכות מעבר להולכי רגל, דרך שטח ציבורי פתוח.

ה. איחוד והחלוקה הוא בהסכמת בעלים. לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ו. קביעת אחוזי בניה:

במגרשים 2-1	120% עיקרי.
במגרשים 4-3	120% עיקרי

12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה פת/2000 על תיקוניה (להלן תכנית המתאר). במקרים של סתירות בין הוראת תוכנית זו להוראות תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות אחרות, תגברנה הוראות תוכנית זו.

13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים שבתכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. האיזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה התכניות התקפות למעט השינויים הבאים:

אזור יעוד ומגרש מס'	סימון בתשרים וצבע	שטח	שטח עיקרי		שטח שרות		מס' קומות ויחיד	קוי לאחור או לשבצ גן ילד	לשביל (שבצ) גן ילד	בנין מטרים	
			במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר				לרחוב	חזית
מס' מגורים ב'	תכלת	776	931	45	405	ק4 + ד'גג 9 יחיד	6	4	5	7	
מס' מגורים ב'	תכלת	778	933	45	405	ק4 + ד'גג 9 יחיד	6	4	5	7	
מס' מגורים ב'	תכלת	1068	1281	45	585	ק4 + ד'גג 13 יחיד	6	4	5	8	
מס' מגורים ב'	תכלת	1068	1281	45	585	ק4 + ד'גג 13 יחיד	6	4	9	8	
מס' 5 דרך קיימת	חום בהיר	28									
מס' 6 דרך קיימת	חום בהיר	335									
מס' 7 שב"צ	חום	561	589	105		4 ק'					
מס' 8 ש.צ.פ.	ירוק	170									
סה"כ		4784				44 יחיד					

הערות:

1. שטחי השרות קבועים לפי החוק.
2. גזוזטראות תכלוטנה מעבר לקו הבנין לחזית ולאחור עד 40% או 2 מ' הקטן שביניהם ושטחן לא יעלה על 10% משטח עיקרי של הדירה או 12 מ' הקטן שביניהם.
3. תוספת קומות ויחיד בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת.
4. קו בנין הגבוה מתיחס לקומה המיטית.
5. אין להתיר מחסנים בקומות מגורים.

15. אופן הבינוי: הקוים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות לא מהותיות למגמות אלו בתנאי שישמרו קוי הבנין, התכנית הפנויה וגובה המבנים עפ"י הוראות תכנית זו.

16. חניית מכוניות: מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תקן חניה למגורים לא יפחת מ-1.5 חניות ליחיד, ולשבצ לא יפחת מ- חניה 1 לכל 50 מ"ר עיקרי.

17. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה אישרו תוכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית, מים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים, ושטח מגוון, חומרי גמר, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

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

19. איכות הסביבה: יותקנו הכנות למזגנים בכל הדירות. מיקום המעבה יסומן בהיתר הבניה באישור היחידה לאיכות הסביבה.

20. תנאי להוצאת היתר בניה:  
 א. תנאי להוצאת היתר בניה עבור מגרש 2: ייהרס במלואו הבניין אשר קיים על מגרש יס 7+2 בתכנית זו. על חשבון מבקש ההיתר.  
 ב. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר שהמבנים המסומנים להריסה יהרסו ויפונו: חזאת על חשבון ועל ידי מבקש ההיתר.  
 ג. ביצוע הפקעה בפועל של הש.ב.צ הנותר ושכיל הש.צ.פ המוביל אליו. ע"י העיריה.

21. אי התאמות בשטחים המדודים:

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שנתשריט החלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זאת לא תחשב כסטיה כמשמעותה כחוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965.

22. חדר טרנספורמציה: באם יידרש על ידי חברת חשמל ימוקם בתחומי המגרשים המיועדים למגורים ובתחומי קווי הבניין וכאישור חברת חשמל והעירייה.

23. סעיף שיפוי: היזם ישא בכל תביעה הוצאה ו-או דרישה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זאת אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

24. סידורי תברואה: תותר כניסת משאיות למגרשים לצורך פינוי אשפא. הפיתוח יכיל פתרון לפינוי אשפא יבשה

25. גינה וחלחול תכנית ההיתר תכלול גם גינה כהיקף של כ-30% משטח מהמגרש. מתוכם לפחות 20% משטח מהמגרש יותר פנוי לחלחול מ"י נגר-עילי.

24. שלבי ביצוע:

מגרשים 1,3 יבוצעו תוך 3 שנים לאחר אישור התוכנית כחוק.  
 מגרשים 2,4 יבוצעו תוך 10 שנים.

דף חתימות :

**דוד קירשנבאום, ע"ד**  
**רישיון מס' 11290**  
**רח' יורדי חיים 1, הרצליה**

חתימת היזם:

חתימת המתכנן:

**שפי מנחם אדריכל-שפי אסף מהנדס**  
**מולד עמית אדריכלית**

חתימת הועדה המקומית:

חתימת בעלי הקרקע באמצעות כונסי הנכסים עו"ד דוד קירשנבאום ועו"ד יהושע דיאמנט

ע"פ החלטת בית המשפט המחוזי מיום 8.10.97 (ת.א. 417 / 92).

**דוד קירשנבאום, ע"ד**  
**רישיון מס' 11290**  
**רח' יורדי חיים 1, הרצליה**

לוב סלמון  
8

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	217/1210	43
בישיבה מס'	28.11.04	מיום
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מבדס העיר	ע"ד הועדה