

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/ מק / 2003 / 3 / ב
תכנית בסמכות ועדה מקומית
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ במ / 2003 / 3
איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים
ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' פת/ מק / 2003 / 3 / ב ,
תכנית בסמכות ועדה מקומית
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ במ / 2003 / 3
איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים
ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
2. מסמכי התכנית:
א. תקנון הכולל 5 דפי הוראות.
ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה
1: 500 ו- 1: 2500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל
העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד (להלן:
התשריט).
ג. טבלת איזון והקצאות.
ד. נספח בנוי סכמטי המתאר את מגמות התכנון ואינו
מחייב למעט, קווי הבניין המזעריים, מספר קומות
המגורים המירבי והמרחק המינימלי בין הבנינים במגרש
2016.
3. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית:
11.137 דונם.
5. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות:
גוש: 6360
חלק מחלקות: 3, 13, 29
גוש: 6357
חלק מחלקות: 6, 7, 12
מספרי מגרשים בתכנית מס' 2003/3 : 603, 2016 בשלמות וחלק
ממגרשים: 505, 700, 2017
7. היוזם:
אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
דרך החורש 4 יהוד.
טל: 03-5393535
8. בעלי הקרקע:
שוניים.

9. מחבר התכנית:
ד. מורן – י. דיק, אדריכלים,
רח' היצירה 12 ר"ג
טל: 03-6136030.

10. מטרת התכנית:
תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מס' פת/ במ / 2003 / 3
ולתכנית מתאר פת / 2000 כדלקמן:

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד למעט הגדלת שטח לצרכי ציבור על חשבון אזור מגורים מיוחד, לפי סעיף 62 א.א. (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי של הוראות קווי הבניין למגרשים בשטח התכנית, לפי סעיף 62 א.א. (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- ג. הגדלת מספר יחידות הדיור המותר בשטח התכנית ללא הגדלת סך כל השטחים העיקריים, לפי סעיף 62 א.א. (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתכנית אחת בלי לשנות את סה"כ השטח העיקרי הכולל המותר בתכנית, לפי סעיף 62 א.א. (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
- ה. העברת 335 מ"ר שטחי שירות מתת-קרקעי לעילי.
- ו. שינוי של הוראות תכנית בדבר בינוי לפי סעיף 62 א.א. (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

11. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר פת/ במ / 2003 / 3 ותכנית מתאר פת / 2000 על תיקוניהן (להלן: התכנית הראשית) למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין התכנית הראשית לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

12. יחס לתכניות מפורטות בתוקף:

הוראות תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ובכללן תכנית פת/במ/ 2003 / 3 יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

13. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

14. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה הוראות התכניות התקפות החלות על שטח התכנית למעט השינויים הבאים:

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים (עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו)

הערות	מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	קווי בנין ב- מ'			שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר (ראה הערה ב')		שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			אחורי	צדדי	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2280	603	בנין ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1238	505 (חלק)	שטח ציבורי פתוח
-	15	88	10	5	5	11934	3520 – למגורים 445 – לחזית מסחרית	-	8976 – למגורים 1482 – לחזית מסחרית	5963	2016	מגורים מיוחד
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601	2017 חלק	מגורים מיוחד

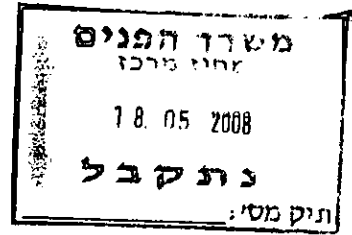
טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (עפ"י תכנית זו)

הערות	מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	קווי בנין ב- מ'			שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר (ראה הערה ב')		שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			אחורי	צדדי	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1500	604	בנין ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2280	603	בנין ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1238	505 (חלק)	שטח ציבורי פתוח
-	15	120	10 למגרש השכן, 5 למגרש לבנין ציבור.	5	5	11599	4300 – למגורים	-	10458 – למגורים	5064	2016	מגורים מיוחד

הערות:

- א. מספר הקומות לעיל מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת קרקע, מעל גובה זה תותר הקמת זירות גג, דופלקסים, חדרים על הגג, מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכונות...
- ב. תותר הקמת חדרים על הגג בהתאם לתכנית פת/ 1273 ותכנית פת/ 1273 / א', פת/2000/ א'.
- ג. תותר בניית מרתפים, בהתאם לתכנית הראשית על תיקוניה.
- ד. גינון ותכסית – הגינון במגרש לא יפחת מ- 30% משטח המגרש.
- ה. תנאי להיתר בניה – תאום ואישור רשות העתיקות.
- ו. מספר יחידות הדיור הנו סופי וכל תוספת יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ז. מרתפים יבנו לפי הוראות תכנית פת/ מק / 2000 / ד'.
- ח. במגרש 604 תהיה חניה ציבורית מוגנת.

15. איחוד וחלוקה: השטחים הכלולים בתכנית והמסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש יירשמו ע"ש הבעלים ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
16. אופן הבינוי: הקוים התוחמים את הבינויים כפי שמופיעים בנספח הבינוי מראים את מגמות התכנון, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
17. חניית מכוניות: מקומות החניה ינתנו בתחומי המגרש ויקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובהתאם לתכנית 2003/3.
18. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח עליו מבוקש ההיתר. תכנית הפתוח המאושרת תכלול: פתרונות חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
19. סידורי תברואה: א. תותר כניסת משאיות למגרשם הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
ב. תכנית הפיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באיזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחבות הפרטיות וליד תיבות הדואר.
20. חדר שנאים: חדר השנאים ימצא בתוך הבינוין בקומת מרתף תת-קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.
21. סעיף שיפוי: היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בהתאם לכתב השיפוי שהתקבל מאת היזם. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
22. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
23. תכנית לצרכי רישום: על הבעלים להכין על חשבונם תכנית לצרכי רישום לאחר שהתכנית תקבל תוקף.
24. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.



ד. מור - י. דיני
א. ז. כ. כ. כ. כ. כ.
ה. ה. ה. ה. ה. ה.
ט. ל. 6.36

חתימת עורך התכנית:

אפיקה ישראל
מגורים בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

חתימת הועדה המקומית:

ועדה מקומית פתח-תקווה			
אישור תכנית מס' פת/מק/ 3/2003			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
בישיבה מס' 13 ביום 25.3.08			
יו"ר הועדה המקומית	מנהל העיר	מנהל אגף תכנון עיר	הממונה על המזון