



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה
תכנית מס' פת/מק/1209/89
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה, לתכנית מס' פת/במ/14/2000/05-06-2003
ולתכנית פת/15/1209, ולתכנית פת/מק/45/1261

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/מק/1209/89.

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.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 0.640 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם קו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' קארו יוסף 19, השלושה 13 פ"ת.

7. גושים וחלקות: גוש 6403, חלקות 49, 94.

8. היוזם: ויקטור חלילי, ת.ז. 56393556.
כתובת: רח' נבון דוד 1, מגשימים, טל. 050-5330676.

9. בעלי הקרקע: חלקה 49: ויקטור חלילי, ת.ז. 56393556.
כתובת: רח' נבון דוד 1, מגשימים, טל. 050-5330676.
חלילי רחמן, ת.ז. 4659681.
חלקה 94: עיריית פתח-תקווה, רח' העלייה השנייה 1, פ"ת.

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-7 יח"ד (בהקלה 8 יח"ד) ל-10 יח"ד ללא שינוי בסה"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 קווי בנין: קו בנין צדדי צפוני לקומות א-ה מ-4 מ' ל-4.50 מ', קו בנין צדדי מערבי לקומות א-ה מ-4 מ' ל-3.60 מ', קו בנין צפוני לקומה ו' 5.40 מ' 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 פ"ת 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

קווי בניין		שטחי שרות ב - % מעקרי	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בניה עיקרי ב - % במ"ר	שטח המגרש בדונם	סימון בתשריט	אזור	
אחור	צד	חזית							
-----	4 מ' - קומות א-ד	5 מ' לרח' השלושה 4 מ' לרחוב קארו יוסף	65%	4 ע"ע + חדרי גג	7	110% 75+ מ"ר 74 + חדרי גג 710 = מ"ר	0.510	תכלת	חלקות 94+49 גוש 6403 מגורים ב'
						0.130	אדום	חלקות A94 A 49 גוש 6403 דרך חדשה	

מצב מוצע

קווי בניין		שטחי שרות ב - % מעקרי	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בניה עיקרי ב - % במ"ר	שטח המגרש בדונם	סימון בתשריט	אזור	
צד מערב	צד צפון	חזית							
3.60	4.50 לקומות א-ה לקומה ו' 5.40 מ'	5 מ' לרח' השלושה 4 מ' לרחוב קארו יוסף	65%	5 ע"ע + חדרי גג	10	110% 75+ מ"ר 74 + חדרי גג 710 = מ"ר	0.510	תכלת	מגרש 1 גוש 6403 מגורים ב'
						0.130	אדום	מגרש 2 גוש 6403 דרך חדשה	

הערות:

1. חדרי גג: בהתאם להוראות פת/2000/א (השטחים של חדרי גג כלולים בטבלה הנ"ל)
2. שטחי שירות: 65% מהשטח העיקרי עבור ממ"ד, חדר מדרגות, מתקני טכניים, וכל האמור עפ"י התקנות.
3. המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו. המצב המוצע בתכנית זו הינו המצב עפ"י תכנית זו.
4. כל תוספת יח"ד וקומות תהווה סטייה ניכרת.

16. אופן הבינוי:

- הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאת 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-קרקעי בהיקף המגרש. הועדה רשאת לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן.

18. תכנית פיתוח: לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח 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, בגוש 6403 חלקות 94,49.

21. חדר טרנספורמציה:

- חדר טרנספורמציה ימצא במרתף תת-קרקעי 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. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הסדרת רכישת חלקה להשלמה (גוש 6403 חלקה 94).
הקלה מסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.

25. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.

26. סעיף עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. 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.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

חותמות:

אדריכל: מטקומא

היזם:

מילי ויטלוב
דניאל

הבעלים:

ויטלוב

