

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה

תכנית מס' פת/מק/701/14.

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה, לתכנית פת/701,

ולתכנית פת/2000 א ולתכנית פת/במ/2000/14.

איחוד וחלוקה עם הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/מק/701/14.

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 ותנועה.

ד. טבלת איזון.

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

4. שטח התכנית: 1.235 דונם.

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

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רחוב הרצל 66/ב', פתח-תקווה.

7. גושים וחלקות: 1. גוש 6383, חלקות 184, 181, 182.

8. היוזם: ורון אברהם, רח' הרצל 66/א, פתח-תקווה, טל. 03-9312138.

9. בעלי הקרקע: חלקה 182 מר ורון אברהם ת.ז. 264657 רח' הרצל 66/א, פי"ת

גב' ורון רבקה ת.ז. 368878

חלקה 181 מר שדלצקי אברהם ת.ז. 05019404

גב' סוטיצקי (שדלצקי) ראובנה ת.ז. 5165216

חלקה 184 עיריית פתח-תקווה.

10. מחבר התכנית: מטקוביץ-אדריכלים, רח' ויצמן 130 כפר-סבא, מ.ר. 35317,

טל. 09-7678374 - 09, פקס. 09-7662532.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:

א. הגדלת מס' יח"ד בחלקה מס' 182 ב' מ-7 (בהקלה) ל-9 יח"ד ללא סה"כ

הגדלת שטחים מותרים לבניה עפ"י סיעף 62א(א)(8).

ב. הגדלת מס' יח"ד בחלקה מס' 181 מ-8 (בהקלה 9) ל-9 ללא הגדלת

שטחים מותרים לבניה עפ"י סיעף 62א(א)(8).

ג. קביעת קיר משותף בין חלקות 182 ו-181 עפ"י סיעף 62א(א)(4).

ד. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סיעף 62א(8).

ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך הכל של השטח הכולל

של כל יעוד עפ"י סיעף 62א(א)(6).

ו. שינוי קווי בנין: לחלקה 181 קוו בנין מערבי: קומות א-ד מ-5 מ' ל-1.95 מ',

לקומה ה' מ-6.3 מ' ל-2.95 מ' רק בחלק (ראה תשריט ונספח בינוי).

לחלקה 182 קוו בנין מערבי : לקומות א-ד ל-3.0 מ', לקומה ה' 4 מ' עפ"י סיעף 62א(א)4).
ז. קביעת איחוד וחלוקה מחדש עם הסכמת בעלים ע"י פרק ג' סימון ז' לחוק.

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 בעינן 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

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי או שטח המגרש בדונם	שטח בניה עיקרי ב - % במ"ר	מס' יחיד	מס' קומות	שטחי שרות ב - % מעקרי	קווי בנין
חלקה 181 מגורים ג'	צהוב	0.500	500 מ"ר X 150% + 74 מ"ר מחדרים על הגג = 824 מ"ר	8	5 עי"ע + חדרי גג	57%	למזרח 5.4 מ' למערב קומות א-ד 5 מ ה-6.3 מ לצפון א-ד 5.2 מ ה-7.2 מ קיר משותף
חלקה 182 מגורים ג'	צהוב	0.425	425 מ"ר X 150% + 74 מ"ר מחדרים על הגג = 711.5 מ"ר	7	5 עי"ע + חדרי גג	57%	למזרח 5.4 מ' למערב א-3 מ' ב-ג 4.3 מ' ד-ה-6.3 מ' קיר משותף א-ד 2.2 מ' ה-4.2 מ'
חלקה 184 ש.צ.פ.	ירוק	0.235					
חלקה 182 א ש.צ.פ.	ירוק	0.075					

מצב מוצע

אזור	סימון בתשרי ט	שטח מגרש מינימלי או שטח המגרש בדונם	שטח בניה עיקרי ב - במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	שטחי שרות ב - % מעקרי	קווי בניין
							למזרח
							למערב
							לצפון
							לדרום
חלקה 181 מגורים ג'	צהוב	0.500	500 מ"ר X 150% + 74 מ"ר מחדרים על הגג = 824 מ"ר	9	4 עי"ע + דירת גג	57%	א-ד 1.95 מ' -ה- 2.95 מ' בחלק עי"י נספח בינוי
חלקה 182 מגורים ג'	צהוב	0.425	X425 + 150% + 74 מ"ר מחדרים על הגג = 711.5 מ"ר	9	4 עי"ע + דירת גג	57%	א-ד 3 מ' -ה- 4 מ'
חלקה 184 ש.צ.פ.	ירוק	0.235					קיר משותף
חלקה 182 ש.צ.פ.	ירוק	0.075					א-ד 2.2 -ה- 4.2

- הערות:**
1. בחלקה 182 תהיה זכות מעבר לציבור כמופיע בתשריט.
 2. תכסית עד 45% על פי פת/2000ד'.
 3. שטחי שירות: 57% מהשטח העיקרי עבור ממ"ד, חדר מדרגות, מתקנים טכניים, וכל האמור עפ"י התקנות.
 4. המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו. המצב המוצע בתכנית זו הינו המצב עפ"י תכנית זו.
 5. כל תוספת יח"ד תהיה סטייה נכרת.

16. אופן הבינוי:

הקווים המתחמים 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 הנצאת היתר הבניה. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.

H. GELMAN
 עו"ד-דין ונוטריון
 רשימת פנים 5022
 דואר ההגנה 17 פ"ת
 טל. 03-9342404

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 סניטארית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, 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.

21. **מבנה להריסה:**

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

22. **חדר טרנספורמציה:**

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

23. **הוראות בנושא עתיקות:**

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התש"יח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

24. **סעיף שיפוי:**

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

25. **גינון וחלחול:**

נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 21% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. גינון לא יפחת מ-18% משטח מגרש.

26. **תנאי להיתר בניה:**

רישום תירשם זיקת הנאה למעבר ברשם המקרקעין.

ועדה מקומית פתח-תקווה			
14/101 אישור תכנית מס' פת/מק/ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
5.10.09 כיום 38 כישלון מס'			
י"ר הועדה המקומית	מתקן חלייר	סגן חנון	סגן חנון ע"י
הממונה על תכנון ועל הרשמה המחוזית			

חתימות
מטקוביץ
מ.ר. 319
ויצמן 130

H.G.E.I.
504
03-9342754