

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית פת/מק/1208/27

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה, פת/10/1208

פת/2000, פת/14

1. שם התכנית: תכנית זאת תקרא: פת/מק/1208/27

2. מסמכי התכנית:

1 תקנון

2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זאת יערך בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:100, ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. נספח חניה מנחה בק.מ. 1:100, ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית: מסומנות בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית 2.987 דונם.

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

6. השכונה, הרחוב, ומספרי הבתים: רח' השלשה מס' 19 פינת רחוב הנציב פ"ת.

7. גושים וחלקות: גוש: 6324, חלקה 41.

8. היזום: בוארון יוסף דרכון איטלקי T.3498 518826 רח' שמעון לביא 6 טל' 0544344827 הרצליה.

9. בעלי הקרקע: בוארון יוסף דרכון איטלקי T.3498 518826 רח' שמעון לביא 6 טל' 0544344827 הרצליה

ייפוי כוח: בוארון מאיר רובי- דרכון איטלקי U 134274 שמעון לביא 6 טל' 0544344827

עורך התכנית: שפי מנחם ת.ו. 246344, עמית מולד, (שפי). אדריכלים ומתכנני ערים, שפי אסף - מהנדס, מרח' ההסתדרות 13, פ"ת. טל. 03-9309404.

10. מטרת התכנית: בנין א

א. כללי: העברת 2 דירות כולל זכויותיהן ממגרש א. למגרש ב-ג.

ב. שינוי קו בנין למערב מ-4 ל-5.84 מ'.

ג. שינוי קו בנין לדרום מ-4 ל-5.44 מ'.

11. מטרת התכנית: בנינים ב+ג.

א. הגדלת מספר יחידות דיור מ- 12 (בהקלה 14) ל- 20 ללא הגדלת

סה"כ השטחים למטרות עיקריות. בהתאם לסעיף א62 {א} {8}.

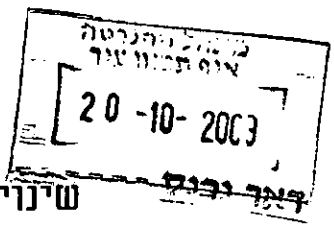
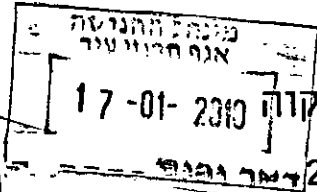
ב. שינוי קו בנין לכוון מערב בקומות 1-4 מ- 4 מ' ל- 3.60 בהתאם לסעיף א62 {א} {4}.

ג. שינוי קו בנין לכוון מערב וצפון בקומה 5 מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' בהתאם לסעיף א62 {א} {4}.

ד. קביעת מרווח צד לחדר מדרגות ללא חלון ל- 3 מ'.

ה. שינוי קו בנין לצפון מ-4 ל-4.5 מ'.

ו. תוספת קומה.



70

ועדה מקומית פתח-תקווה
אישור תכנית מס' פת/מק/1208/27
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
לפי סעיף 108 לחוק

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה מס' פת2000/
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: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלה תוקף
לפני אישורה של תכנית זו יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

14. 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 או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. האישורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות והתקנות התקפות למעט השינויים הבאים:

בנין א מצב קיים

קורי בניין ב'מ'				מס' קומות	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ד	שטח חלקה מ"ד נטו	צבע	יעוד
לדו"מ	דה' הנציב (שצ"פ)	למערב	לצפון						
4.00	4.00	4.0	6.0	ק' א-ד	10	1063	830	תכלת	מגורים ב

בנין א מצב מוצע

קורי בניין ב'מ'				מס' קומות	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ד	שטח חלקה מ"ד נטו	צבע	יעוד
לדו"מ	דה' הנציב (שצ"פ)	למערב	לצפון						
5.44	4.00	5.84 5.84	6.20	ק' א-ד ק' ה	8	655.28	830	תכלת	מגורים ב

בנינים ב+ג מצב קיים

קורי בניין ב'מ'				מס' קומות	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ד	שטח חלקה מ"ד נטו	צבע	יעוד
דה' השלשה	דה' הנציב	למערב	לצפון						
5.00	4.00	4.0	4.0	ק' א-ד	12	1459	1056	תכלת	מגורים ב

בנינים ב+ג מצב מוצע

קורי בניין ב'מ'				מס' קומות	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ד	שטח חלקה מ"ד נטו	צבע	יעוד
דה' השלשה	דה' הנציב	למערב	לצפון						
5.00 5.00	4.00 4.00	3.60 4.50	4.50 4.50	ק' א-ד ק' ה ק' א-ד חדר מדרגות ללא חלון	20	1540	1056	תכלת	מגורים ב
			3.0						

הערות:

- הכלסת גזוחטראות לפי הבינוי
- שטח שרות יהיה 65% מהעיקרי עבור מס'ד, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים כאמור בתקנות.
- תכסית עד 45% על פי פת/2000 ד.
- שטח עיקרי לדירה ממוצע: לבנין א 81.84 מ"ד.. [שינוי פת/2000/14 לגבי שטח הדירה הנוספת.]
- שטח עיקרי לדירה ממוצע לבנין ב+ג 74.77 מ"ד
- המצב הקיים בתכנית זאת הינו המצב לפי התכניות התקפות קודם לתכנית זאת. המצב המוצע הוא המצב המוצע לפי תכנית זאת.
- 2 הדירות שהועברו ממגרש א למגרש ב-ג הועברו כולל זכויותיהן.

16. אופן הבינוני: הקווים המתחיימים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלו בתנאי שישמרו קוי הבנין והמרווחים.
17. מגמות תכנון: הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שיישמרו הוראות תכנית זו.
18. חניית מכוניות: החניה תינתן בתחום המגרש במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה תקף בזמן מתן ההיתר. הועדה המקומית רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.
19. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר חכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, נקח, אינסטלציה סניטרית, מיס, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפא, מתקנים להספקת גז, שבילים, ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
20. גינון וחלחול: בשטח המגרש יוקצו בבנין א' כ-26% לצורכי גינון, ובנין ב' +ג' כ-25% לצרכי גינון. לצורכי חלחול יוקצו 20%.
21. הטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כחוק.
22. תכנית לצורכי רישום: על הבעלים להכין על חשבונם תכנית לצורכי רישום ולדרוש אותה מרגע מתן תוקף לתכנית.
23. איכות הסביבה: יותקנו הכנות למזגני אויר בשיטה המפוצלת בכל הדירות. מיקום המעבה יודא בהיתר בצורה מוסתרת שתמנע הווצרות מסרדי רעש לדירות השכנות, תאסר התקנת מזגני חלון.
24. סעיף שיפוי:
היזם ישא בכל תביעה 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 יצאו היתרי בניה מכח תכנית זאת אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
25. מבנה להריסה: לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון ועל ידי מבקש ההיתר.
26. חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. יישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מטר לקיר/תקרה של חדר מגורים. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.
27. סידורי תברואה: 1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החנייה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 3. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבת סלי אשפה ברחובות הפרטיות וליד תיבות הדואר.
28. אי התאמה בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק תכנון הבנייה תשנ"ה - 1965
29. הוצאת עריכת התכנית וביצועה: א. הועדה המקומית תגבה את כל ההוצאות בגין עריכת התכנית וביצועה כולל תשלום עבור התכנון לרבות מדידות, שמאות, יועצים ופרסום. ב. לא יוצא היתר עד להסדרת התשלומים כאמור בסעיף 25 (א) לעיל.
30. סטייה ניכרת: כל תוספת יח"ד בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
31. שימור עצים: במידה וקיימים עצים בגידים בתחומי התכנית שיש צורך לשנות את המצב הנוכחי, הנושא יובא בפני הועדה לשימור עצים.

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אשורה כחוק.
שלבי ביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך שנתיים מיום אשורה התכנית כחוק

טבלת שטחים מגרש א.

שטח עיקרי דירות מ'מ בנין א	שטח שרות בקומות מ'מ בנין א	שטח עיקרי בקומות מ'מ	סה"כ עיקרי + שרות בקומות מ'מ	
	76.08		76.08	קומת קרקע
81.91	57.18	163.67	220.85	קומה א'
81.76				
81.91	57.18	163.67	220.85	קומה ב'
81.76				
81.91	57.18	163.67	220.85	קומה ג'
81.76				
81.91	57.18	163.67	220.85	קומה ד'
81.76				
	30.00		30.00	גג עליון
654.68	334.8	654.68	989.48	סה"כ

ממוצע עיקרי ליח'ד = 81.84 מ'מ

טבלת שטחים מגרש ב-ג

שטח עיקרי דירות מ'מ בנין ב'	שטח שרות בקומות מ'מ בנין ג'	שטח עיקרי בקומות מ'מ	סה"כ עיקרי + שרות בקומות מ'מ	
	180.00		180.00	קומת קרקע
74.4	120.00	295.26	415.26	קומה א'
74.96				
74.4	120.00	295.26	415.26	קומה ב'
74.96				
74.4	120.00	295.26	415.26	קומה ג'
74.96				
74.4	120.00	295.26	415.26	קומה ד'
74.96				
84.15	86.80	314.3	400.3	קומה ה'
74.3				
84.15	59.12		59.12	קומת גג עליון
739.45	801.42	1495.34	2296.76	סה"כ
				1495.34

ממוצע עיקרי ליח'ד = 74.77 מ'מ

דף חתימות :

חתימת היזם:

האין

חתימת בעל הקרקע:

האין

חתימת המחבר:

שמי מ. אוריאל בע"מ

חתימת הועדה המקומית: