

6

10538

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/21/1261
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/21/1261

2. מסמכי התכנית:

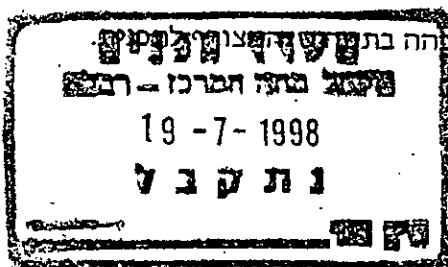
(א) תקנון, הכולל 5 דפי הוראות.

(ב) תסריט: התסריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

(ג) נספח: נספח בינוי לקומת קרקע בקני"מ 1:100.

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

4. שטח התכנית: 1.335.0 מ"ר.



5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול

6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: רח' קיש 12, פי"ת.

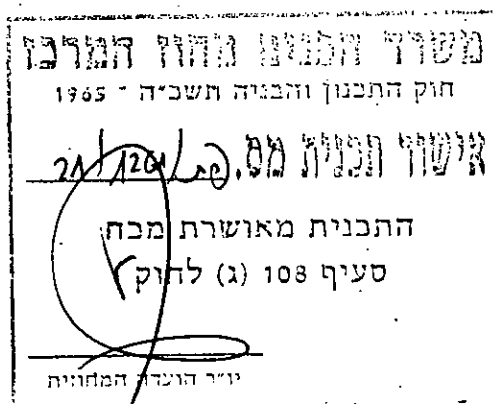
7. גושים וחלקות: גוש: 6388 חלקה: 88

8. היחוס: 1. חגבי ציונה וראובן, רח' קיש 12 פי"ת. טל: 03-9323913

9. בעלי קרקע: 1. חגבי ציונה וראובן, רח' קיש 12 פי"ת. טל: 03-9323913

יהודה שמחי, טל שמחי - מהנדסים. פ. שמעוני - אדריכלית.
רח' סנדר חוד 6 פי"ת. טל: 9212221 פקס: 03-9211901

10. מחבר התכנית:



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

- א. שינוי ייעוד מגורים ב' ל - ג'.
- ב. שינוי מ - 16 יח"ד ל - 24 יח"ד. (מתוכן 10 בנות 75 מ"ר כ"א)
- ג. הגדלת אחוזי בניה מ - 128% ל - 181.12%.
- ד. קביעת חזית מסחרית בקומת העמודים בשטח של 120 מ"ר.
- ה. שינוי גובה המבנה מ - 4 ל - 6 קומות מעל קומה מסחרית + חדרים על הגג.
- ו. הריסת מבנים כמצויין בסעיף 21.
- ז. הבלטת גזוזטראות עפ"י התקנות.

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/ 2000 על תיקונה 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 בעין למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הפניית: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הפנייה.
שטח השירות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, מתקנים טכניים (כו).

קווי בנין (מ')	צד	חזית	סה"כ יחיד	סה"כ שטחי בנייה (מ"ר)	תכנית ב - % משטח המגורש	שטחי שירות ב - % משטח המגורש	שטחי שירות (מ"ר)	מס' קומות	שטח עקרי (%)	שטח עקרי (מ"ר)	שטח מגורש (מ"ר)	סימון בתשריט	אזור
6.0	5.4	4.0	24	2,834.0	21.60	55.20	690.0	6 מעל קי' מסחריות + חדרים על הגג	171.52	2,144.0	1,250.0	צהוב	מגורים ג'
				126.0		0.48	6.0	קומת קרקע	9.60	120.0		סגול	חזית מסחרית
				2,960.0		55.68	696.0	-	181.12	2,264.0		סה"כ	

הערות:

1. תווח בניית מרפסת שמש ברוחב שלא יעלה על 2.0 מ', או 40% מקו בנין, הקטן מהשניים.
2. שטח התכנית הפניה לגיטון ופניה נשיבה (למעט שבילים ומעברנים) - 125.0 מ"ר, שהם 10% משטח המגורש.

סה"כ (%)	סה"כ (מ"ר)	שטח (מ"ר)	מס' דירות	עקר
-	750.0	75.0 כ"א	10	
-	930.0	93.0 כ"א	10	
-	464.0	חדר על הגג (23.0 מ"ר) לכל אחת	4	
171.52	2,144.0	-	-	
9.60	120.0	-	-	סה"כ מגורים
181.12	2,264.0			חניית ומסחר בקומות העמודים
סה"כ מבוקש לפנייה				

סה"כ (%)	סה"כ (מ"ר)		
-	270.0	א. מנורים: קומות קרקע - (ח. מדרגות, לובי, ח. עגלות, ח. אשפת, ח. גז).	שורות
-	420.0	6 קומות מגורים - (ח. מדרגות וממ"דים).	
-	6.0	ב. חנות: (ח. אשפת).	
55.68	696.0		
			סה"כ שורות

אחוזי הבניה עפ"י קומות:

קומת קרקע	-	9.60%
קומה א'	-	26.88%
קומה ב'	-	26.88%
קומה ג'	-	26.88%
קומה ד'	-	26.88%
קומה ה'	-	26.88%
קומה ו' + חדרים על הגג	-	37.12%

16. **אופן הבינוי:** א. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
 ב. באזור מגורים ג' יותר מגורים והפעלת חנות למסחר קמעונאי. שירותים אישיים ומשרדים בתנאי, שישמשו ויספקו את צרכי היום-יום של תושבי השכונה ולא יהוו מפגע סביבתי. (לא תותר הפעלת איטליז).

17. **חניית מכוניות:** א. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.
 ב. במקומות החניה ד' ה' ו' ז' ח' ט' י' י"א, המצויינים בנספח התנועה, ישולם כופר חניה, במקום חניות כפולות.

18. **תכנית פתוח:** לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוג, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

19. **איכות הסביבה:** א. **רעש:** לא תותר התקנת מנועים (למעט מנוע + מזגנים) על הקירות החיצוניים של הבניין. בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידת מיזוג-אוויר בשיטה המפוצלת, יתוכנן מקום להעמדת יחידת המעבה בצורה מוסתרת ובצורה שתימנע היווצרות מטרדי רעש לדירות השכנות. ההכנה ליחידות מזגן תכלול צנרת חשמל ופתחי ניקוז.
 - איכלוס השטח המסחרי, שמעליו מגורים ילווה ביעוץ אקוסטי, כדי למנוע מטרדי רעש ומפגעים סביבתיים למגורים שמעל. היעוץ יעשה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
 - לא יותקנו מנועים מכל סוג שהוא (למעט מזגנים מפוצלים, שהתקנתם תלווה יעוץ אקוסטי), על קירות המבנה בשטח המסחרי.
 ב. **אשפה:** מיקום כלי האצירה של השטח המסחרי יהיה מקורה.
 ג. **חנויות ומשרדים:** יותר מגורים והפעלת חנות מסחרית (לא איטליז) ומשרדים, בתנאי, שייספקו את תושבי השכונה ולא יהוו מפגע סביבתי.
 ד. **חדר טרנספורמציה:** ח' טרנספורמציה יותקן בקומת הקרקע של הבנין בהתאם לדרישות חב' החשמל.

20. **היסל השבחה:** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

21. **מבנים להריסה:** לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

22. **סעיף שיפוי:** היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.
 לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

23. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

24. חתימות:

היוזם ובעלי הקרקע:

עורך התכנית:

1. אברהם בן-דוד
2. אברהם בן-דוד

יהודה שמחי, מהנדס
שרותי הנדסה מע"מ
טל שמחי, מהנדס
סנדר חדר 6, פ"ת 99311, 03-9212221

למחל

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
הועדה המקומית / למחל		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר / מס' פת' 1261/21	בישיבה מס' 2 מיום 19/7/95	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל יחיד לתכנון ע"י	מהנדס העיר	יו"ר הועדה