

22/4/99 נק"ל

10820

5

קובץ: 15(א-311)
14 בספטמבר 1998

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה
תכנית שנוי מתאר פת/10/1257

שנוי לתכנית מתאר פ"ת/1002/33 ופת/2000.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/10/1257.
2. מסמכי התכנית: *א. הוראות תוכנית (4 עמודים)
ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:250.
ג. נספח בנוי הערוך בק.מ. 1:250.
ד. *נספח תנועה וחניה הערוך בק.מ. 1:500.
* כל המסמכים הנ"ל מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 3.499 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. כתובת: רח' פינסקר 49 פ"ת.
7. גושים וחלקות: גוש 6375 חלקה 73.
8. היוזם: חב' שמי מגדלי יוקרה בע"מ.
9. בעלי הקרקע: שמי מגדלי יוקרה בע"מ מוהליבר 12 פ"ת - 03-9313292.
10. מחבר התכנית: פרי ושות' - אדריכלים מרח' ביאליק 164 ר"ג.
סלפון 7519777, פקס 7519778 - בפ"ת רח' וולפסון 14.
11. מטרת התכנית:
א. שנוי יעוד: מדרך וחנית מגורים - לשפ"פ, משצ"פ - לשפ"פ, משפ"פ - למגורים.
מגורים - לשפ"פ, עם זכות מעבר לציבור ולחניה.
ב. תוספת קומות: מ-5 קומות על עמודים וחדרים על הגג ל-8 קומות ע"ע וחדרים על הגג.
ג. תוספת יח' דיור: מ-38 יח"ד ל-66 יח"ד, וקביעת הוראת בניה.
ד. קביעת אחוזי בניה: לשטחים העקריים ושטחי השרות.
ה. קביעת קו בנין: לבנינים, לגזטראות בלתי מקורות - עפ"י החוק, ותוכנית הבינוי.
ו. חלוקה למגרשים.
12. היחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה מס' פת/2000 על תיקונה להלן תכנית מיתאר, במידה ולא שונה בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני שתכנית זו קיבלה תוקף, תישארה בתוקף. מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

14. רישום השטחים הציבוריים: בתכנית זו שטחים 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, אן ירשמו על שם עיריית פ"ת בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה*: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

מס' יח' דיור	קוי בנין				מקסימום שטח עקרי % לקומה	מקסימום שטח שרות % לקומה	תכנית פנויה מבנין וחניה	מס' קומות מכסמל	שטח מגרש בדונם לבניה	הסימון בתשריט	האזור
	חזית	צד	צד	אחורי							
33	מגרש ב'6:	6.0	0	6.3	5	2.5 ק.ע' 20 ק.א' 20 ק.ב' 20 ק.ג' 20 ק.ד' 20 ק.ה' 20 ק.ו' 20 ק.ז' 20 ק.ח' 5.5 ק.גג	26 ק.ע' 4 ק.א' 4 ק.ב' 4 ק.ג' 4 ק.ד' 4 ק.ה' 4 ק.ו' 4 ק.ז' 4 ק.ח' 3 ק.גג	ע+8+ג	1.745	צהוב	ג' מיוחד
33	מגרש ב'7:	3.0	0	6.3	5			-	1.680	ירוק בהיר במסגרת	שפ"פ
66					168.0	65.0	30%		3,425		סה"כ

* הערות: (א) הבנין במגרש ב'6- יבנה בהתאמה עיצובית לבנין הקיים הצמוד בכוון דרום מזרח בקו בנין 0. הבנין במגרש ב'7 יבנה עם הכנה והתאמה עיצובית לבנין הצמוד שיבנה בעתיד בכוון דרום מערב.

(ב) בקומת העמודים - תותר בכל בנין דירת נכה במסגרת אחוזי הבניה.

16. אופן הבנוי: הקוים התוחמים את הבנין כפי שמופיעים בנספח הבנוי מראים את מגמות התכנון ומחייבים. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים, ובתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים, קוי הבנין והוראות תוכנית זו.

17. חניה: א. תותר חניה בקומת העמודים ובמרתף בתחומי המגרשים ע"פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובלבד שלא תפחת ממס' מקומות החניה המצויינים בנספח התנועה והחניה.

18. שיפוי: היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.
לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי מהיזם.

19. תכליות:
א. מגורים - יותרו שימוש לדירות מגורים בלבד.
ב. שפ"פ - בשטח השפ"פ תותר הקמת גינה שבילים וכן מתקני משחקים לשימוש הציבור (השימוש והמעבר בשטח השפ"פ יותר לכל הציבור).

20. פיתוח:
(א) לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכ' פיתוח. תוכנית הפיתוח תיעשה ע"י אדריכל נוף ותכלול: פתרון חניה, ביוב, פתרונות ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מיתקני אספקת גז, שבילים, שטחי גינון, חדר שנאים תת קרקעי, ריהוט גינה, פרגולות וכו'... תכ' הפתוח תתוכנן על רקע מפה טופוגרפית. תנאי למתן טופס גמר לבנינים יהיה אישור השלמת הפיתוח עפ"י תכ' הפיתוח.
(ב) בתחום המגרשים למגורים והשטח הפרטי הפתוח, יפותחו המגרשים ע"י היזם עפ"י תכנית הפיתוח הנ"ל. בתחום השפ"פ, לא יורשו הקמת גדרות או מחסומים בפני הולכי רגל. בתחום השפ"פ תירשם זיקת הנאה ושימוש לצבור.

21. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

22. א. מבנים להריסה: לא יוצא היתר על מגרש בו מסומן מבנה להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנה להריסה.

22. ב. בטיחות: לא ינתן היתר בניה ל-3 קומות המוצעות (מעל 5 הקומות הקיימות) כל עוד לא הובטחו הסידורים הבטחתיים אשר יבטיחו בטיחות הדיירים בקומות הקיימות (קומות א' - ה') - להנחת דעתו של מהנדס העיר - בעיריית פתח - תקווה.

22. ג. לוח זמנים: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק, שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך שנתיים.

המתכננים:



בעלי הקרקע:

חוסר יוקרה
שמי מנהל

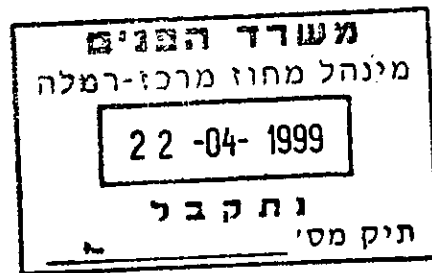
היזמים:

חוסר יוקרה
שמי מנהל

23. חתימות:

תאריך:

24. חתימות הרשויות המאשרות:



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
הועדה המקומית/מחוזית		
לתכנון ולבניה פתח-תקנה		
תכנית שנוי מתאר/מס' פת' 10/1257	מס' 2	מיום 2.11.97
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקן		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יורש הועדה