

4-11170

חחחית

משרד המנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

27-12-1999

ו ת ק ב ל
תיק מס' _____

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/41/1212/א
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000/23 לתכנית פת/במ/14/2000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/41/1212/א

2. מסמכי התכנית:

א) הוראות תכנית 4 דפים.

ב) תשריט בקנה מידה 1:250

ג) נספח בינוי עקרוני.

ד) נספח תנועה וחניה.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

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

4. שטח התכנית: 1,510 מ"ר.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: רח' שבוי 21,19 פי"ת.

7. גושים וחלקות: גוש: 6397 חלקות: 138,137

8. היחזמים: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח-תקוה.

2. דפני - תבי לבנין בע"מ. - רח' העליה השניה 2 פי"ת. טל: 03-9310418

9. בעלי קרקע: דפני - תבי לבנין בע"מ.

10. מחבר התכנית: יהודה שמחי - שירותי הנדסה בע"מ
יהודה שמחי - מהנדס, טל שמחי - מהנדס פ. שמעוני - אדריכלית.
רח' סנדר חדר 6 פי"ת. טל: 03-9212221 פקס: 03-9211901

דפני 138-137-6397 תח.חח doc

... חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965
הועדה המקומית/ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/41/1212/א

בישיבה מס' 13 מיום 29.3.98

הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ל.../למתן תוקף

מנהל אגף לתכנון עיר מהנדס חגית יליר הועדה

משרד המנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' 13

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
ביום 29.3.98 לאשר את התכנית.

יהודה שמחי - שירותי הנדסה בע"מ
יהודה שמחי, מהנדס
טל שמחי, מהנדס

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

- א. שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים ג'.
- ב. קביעת זכויות בניה בבנין בן 6 קומות על עמדים.
- ג. הקטנת קו בנין צד מ- 6.0 מ' ל- 5.4 מ'.

12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/ 2000 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר. במקרים של סתירות בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות ומפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.

13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

מס' החלקה	ייעוד המגרש	שטח המגרש מ"ר	שטח בניה עיקרי		שטח שירות		תכסית		מס' יחידות הדיור וגודלן	מס' קומות	קווי בנין במ' / צד	
			%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר			חזית	צד
137 138	מגורים ג'	1248.0	157.0	1961.0	65	1274.0	24.0	300.0	18 יחיד כ- 86.0 מ"ר כ"א- בממוצע	6 עיניע + חדרים ומתקנים סכומים על הגג	4.0	5.40
									6 יחיד מ"ר 75.0 כ"א- בממוצע	גובה הבנין 26.74 מ'	1	צד
									<u>סה"כ:</u> <u>24 יחיד.</u>			

הערות:

- 1. % תכסית - משטח המגרש.
- 2. % שרת - משטח עיקרי.

15. אופן הבינוי: הקוים התוחמים את הבנינים כפי המופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים, בתנאי שישמרו קוי הבנין, גובה המבנים והתכסית הפנויה עפ"י הוראות תכנית זו.

16. חניית מכוניות: החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה, ובלבד שלא תפחת מכפי המסומן בנספח התנועה והחניה. לאורך הקיר האקוסטי הפונה לרח' פינס, יוצבו מכפילי חניה.

17. תכנית פיתוח: 1. לא ינתן 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 מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

2. תכסית פנויה לגינון - 8.5% תחת להיטל המבנה, 20.0% מחוץ להיטל המבנה.

18. איכות הסביבה: א. רעש: לא תותר התקנת מנועים (למעט מנוע + מזגנים) על הקירות החיצוניים של הבניין. בכל זירה 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. ב. חדר טרנספורמציה: חי טרנספורמציה יותקן בקומת הקרקע של הבנין בהתאם לדרישות חבי החשמל.

19. היטל השבחה: הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

20. מבנים להריסה: לא יינתנו 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.

21. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

25. חתימות:

היחמים ובעלי הקרקע:

עורך התכנית:

דפני חברה לבנין
וחשקעות בע"מ

יהודה שמחי, מהנדס
שירותי הנדסה בע"מ
טל שמחי, מהנדס
סנדר חדר 6, פ"ת 49311, 03-9212221



לשפת תנועה ותחנה

תחנות תת-קרקעיות	מס' תחנות	תחנות עליוות	מס' תחנות נדרש	מס' קומות	מס' יחידות היחיד וגודלן	תכשית		שטח שירות		שטח בניה עיקרי		שטח החלקה במ"ר	ייעוד החלקה	מס' החלקה
						%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר			
520.0	13	7	20	5	11 יחידות כ- 87 מ"ר כ"א בממוצע	20.5	170	65	767	164.80	1180	716	מגורים ג	260
					3 נחשדו כ- 75 מ"ר כ"א 14 יחידות: סח"מ								115	
520.0	13	4	17	4-5	9 יחידות כ- 86 מ"ר כ"א בממוצע	27.9	150	65	635	162.48	978	536	מגורים ג	135
					3 נחשדו כ- 75 מ"ר כ"א 12 יחידות: סח"מ									
480.0	12	5	17	4-5	9 יחידות כ- 86 מ"ר כ"א בממוצע	24.0	150	65	637	156.80	980	625	מגורים ג	136
					3 נחשדו כ- 75 מ"ר כ"א 12 יחידות: סח"מ									
/א' 41/2122/2122	ראח מות/2122/41/א'			6	9 יחידות: כ- 84 מ"ר כ"א בממוצע	24.0	150	65	636	156.89	979	624	מגורים ג	137
					3 יחידות: כ- 75 מ"ר כ"א 12 יחידות: סח"מ									
680.0	17	14	31	6	18 יחידות כ- 86 מ"ר כ"א בממוצע	26.0	150	65	638	157.12	982	625	מגורים ג	138
					4 נחשדו כ- 75 מ"ר כ"א 22 יחידות: סח"מ									
480.0	12	5	17	5	9 יחידות כ- 89 מ"ר כ"א בממוצע	22.3	290	65	1197	146.53	1842	1257	מגורים ג	139
					3 יחידות: כ- 75 מ"ר כ"א 12 יחידות: סח"מ									
480.0	12	5	17	5	10 יחידות כ- 84 מ"ר כ"א בממוצע	25.4	160	65	665	162.54	1024	630	מגורים ג	93
					3 נחשדו כ- 75 מ"ר כ"א 13 יחידות: סח"מ									
480.0	12	5	17	5		26.0	170	65	691	162.44	1065	655	מגורים ג	92

תערוכות:

- תכנן תחנה נדרש לדירה: עד 75 מ"ר - 1 תחנה לדירה. מעל 75 מ"ר - 1.5 תחנה לדירה.
- שטח תחנה תת-קרקעית - 40 מ"ר לתחנה.
- תינתן זכות מעבר לרכב מחלקה 136 לחלקה 135.

יחודה שמת"י - שירותי הנדסה בע"מ
יחודה שמת"י, מתודים
תל שמת"י, מתודים