

קופמן הגר"א-7

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/14/1239

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000, פת/14/2000 ולתכנית מס' פת/1239

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימון ז' לחוק

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/מק/14/1239.

2. מסמכי התכנית: (א) תקנון, הכולל 4 דפי הוראות.

(ב) תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250 מהווה

חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתוכנית

ולתשריט גם יחד.

(ג) טבלת הקצאות.

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

4. שטח התכנית: 1.840 דונם.

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

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' הגר"א 10 פ"ת

7. גושים וחלקות: גוש: 6400 חלקות: 64; 273 (חלק); 65 (חלק)

8. היוזם: קופמן קבוצת בנייה וייזום.

9. בעלי קרקע: יחיאל ומיכל נהרי רח' הגר"א 10 פ"ת.

10. מחבר התכנית: ד. גולדוסר. כתובת: בן צבי 10 פ"ת.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה כדלקמן:

(א) איחוד וחלוקה מחדש לחלקות 64 ו-65 (חלק) ללא הסכמת בעלים וללא שינוי בשטחי היעודים השונים.

(ב) שינוי חלוקת שטחי הבניה בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית.

(ג) הגדלת מס' יח"ד מ-7 ל-11 יח"ד ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל למטרות עיקריות.

(ד) שינוי הוראות בדבר בינוי: תוספת קומה + קומה חלקית ל-4 קומות על עמודים.

(ה) הבלטת גזוזטאות בהתאם לתקנות.

(ו) שינוי קוי בנין לצד קומה ה'-ו' ל-4.5 מ',

לצד ש.צ.פ (שביל) ל-1.2 מ', לאחור 4.71 מ'.

.../.

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 בתוכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תוכנית המתאר לתוכנית זו, הוראות תוכנית זו עדיפות.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: הוראות תוכנית מפורטת בתוך גבולות התוכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תוכנית זו ישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתוכנית 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 יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

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

האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח מגרש	מס' קומות	סה"כ שטח בניה במ"ר		ק ו י ב נ י י ן		
				עיקרי	שרות	חזית	צד	אחור
ב'	תכלת	520 מ"ר	קיים	קיים	קיים	עפ"י תשריט		
			4 ע"ע + ח.על הגג	647	420			
			מוצע	מוצע	מוצע			
			5 ע"ע קומה חלקית	865	500			
				מוצע	מוצע			
				3	244			
				מוצע	מוצע			
				3	1004			
					164			
ש.ב.צ	חום	1164	קיים	קיים	קיים	עפ"י תשריט		
			3	1222	244			
			מוצע	מוצע	מוצע			
				3	1004			
					164			

הערות:

.../.

16. שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ממקי"ם, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות.
17. אופן הבינוי: הקוים המתחיימים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות לא משמעותיות למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים, קוי הבנין, תכנית, זכויות הבניה והוראת תכנית זו.
18. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה יימצא במקום קומת קרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור חברת חשמל.
19. חניית מכוניות: מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.
20. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח 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 מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
21. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
22. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פנוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
23. שטח מגרש מינימלי: שטח מגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצורכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.
23. איכות סביבה: בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר השיטה המפוצלת. מיקום העמדת יחידות המעבה תהיה מוסתרת ובצורה שתמנע היווצרות מטרדי רעש לדירות השכנות. ההכנה ליחידות מזגן תיכלל צנרת חשמל ופתחי ניקוז תיאסר התקנת מזגני חלון.
24. שיפוי: היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה 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.

133

25. שטח מגרש מינימלי: שטח מגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתוכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.

25. התכנית תבוצע תוך 2 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 2 שנים.

ח ת י מ ו ת:

דוד גולדוס
אדריכל ובונה ערים
מס' רישוי 37516

קובץ ורד
קבוצת בניה וזיוס בע"מ

ועדה מקומית

אישור תכנית מס' 1239/14

תועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

מס' 108

מחלוקת	מחלוקת	מחלוקת
תכנון עיר	תכנון עיר	תכנון עיר