

6

4-12148



דף מס' 1 מתוך 6 דפים

תאריך: 04.04.01

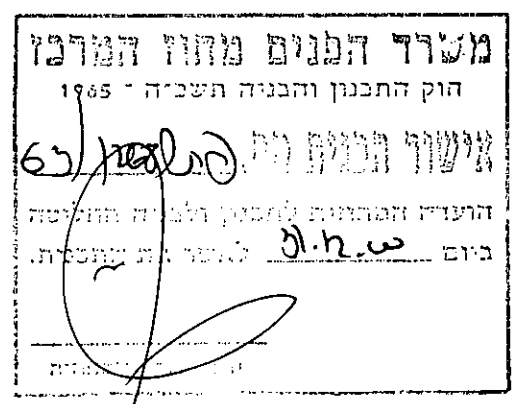
מהדורה 13

מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח-תקוה

תכנית מס' פת63/1268/
שינוי לתכנית מתאר פת2000/
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת/מק63/1268/47/



1. שם התכנית

תכנית מס' פת 1268/63
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת/מק1268/47 ולתכנית מתאר פת2000/

2. מסמכי התכנית

להלן "הוראות התכנית"
להלן "התשריט"

מסמך א' - הוראות התכנית (ערוכות ב 5 עמודים)
מסמך ב' - תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250
מסמך ג' - תכנית בינוי בק.מ. 1:250
מסמך ד' - תכ' נספח תנועה
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה

3. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח אשר מותחם בקו כחול כהה בתשריט

4. מקום התכנית: שכונת מגורים שגבולותיה

מצפון: חלקה מס' 12 (רח' אבשלום גיסין)
ממזרח: רח' גולומב
מדרום: רח' המכבים
ממערב: (רח' המכבים) בית ספר ומד"א

גושים וחלקות

גוש: 6355
חלקה: מס' 15 (חלק 5)

6. שטח התכנית: - 4,877 דונם

7. היזום: - בעלי הקרקע - חב' אולימפיה בניה השקעות ופיתוח (1994) בע"מ
רח' משה דיין 16, פתח-תקוה, 49518 טל': 03-9249170 פקס: 03-9249187

8. עורך התכנית

טלי מרגלית אדריכלית
רח' בן יהודה 210 תל אביב טלפקס 03-5443431

9. מטרות התכנית

תכנית זו באה לפרט/לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן:

- 9.1 שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג' מיוחד
- 9.2 קביעת אזור לשצ"פ ושפ"פ

10. התכליות המותרות

בתחום התכנית יותרו התכליות עפ"י האזורים כדלקמן:

10.1 באזור מגורים ג' מיוחד

מגורים בלבד (לפי תכנית בינוי)

10.2 שטח ציבורי פתוח

ב-ש.צ.פ. יותרו השימושים המפורטים להלן:-

- 10.2.1 נופש ונוי
- 10.2.2 גנים לציבור
- 10.2.3 שבילים להולכי רגל
- 10.2.4 תותר הקמת מתקנים, מבני טרנספורמציה וכו' בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר ויהיו משולבים בתוך פיתוח השצ"פ
- 10.2.5 פיסול חוצות
- 10.2.6 תותר העברת צנרת תת קרקעית לתשתיות ציבוריות בלבד.

10.3 שטח פרטי פתוח

- ב-ש.פ.פ. יותרו השימושים המפורטים להלן
- 10.3.1 גנים לדיירי שני המבנים
- 10.3.2 שבילים להולכי רגל
- 10.3.3 תותר חניה תת קרקעית בלבד לטובת שני הבניינים הסמוכים

דף מס' 4 מתוך 6 דפים

11. זכויות והודאות הבניה באזורים השונים

11.1 טבלת הודאות בניה באזורים השונים

קני בנין			מס' המגרש	הצבע וסימון בתשריט	שטח (מ"ר)	יעוד	מס' קומות מותר	מס' יח' כולל	מצב מוצע				
צדדי לשצ"פ	אחורי לשצ"פ	קדמי לרח'							שטח בניה במ"ר				
									מתחת 0.00	שטח שדות	שטח שדות	שטח עקרי	
5	0	5	מ"ר 9,920 3,000 + מ"ר מתחת 0.00 - ל	מרתף חניה 2 = 1,500X 3,000	= 25 X 64 מ"ר 1,600	130 X 64 8,320 = מ"ר	64	8 + ק. עמודים חלקית	מגורים ג' מיוחד וחדרים על הגג	2,307	צהוב מותחם באדום	5	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ש.פ.9.	900	ירוק מותחם	סה"כ 4,877
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ש.פ.9.	1,670	ירוק כהה	
												ירוק	

דף מס' 5 מתוך 6 דפים

11.2 אזור מגורים ג' מיוחד

- 11.2.1 תותר בניית חדרים על הגג בשטח של עד 23 מ"ר ליחידת דיור שמתחתיו. שטח זה יהיה חלק מאחוזי הבניה העיקריים המותרים ויהיה צמוד ליח"ד שמתחת ולא יהווה יח"ד נפרדת, ויהווה חלק מהקומה הנוספת למתקנים טכניים המוזכרת בסעיף 11.2.5 להלן.
- 11.2.2 תותר בניית עד 2 מרתפי חניה בקוי בנין אפס, לא תותר הבלטת המרתף מעל קומת קרקע
- 11.2.3 תותר המרת שטחי שירות בין מגרשים
- 11.2.4 גובה המבנים יהיה בהתאם למספר הקומות המפורט בטבלה בסעיף 11.1
- 11.2.5 מספר הקומות מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת עמודים.
- . בנוסף תותר הקמת קומה נוספת למתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכונות.

12. זכויות הבניה עפ"י מצב קיים

12.1

מבנים	שטח מגרשים	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח שרות מעל הקרקע	סה"כ שטח בניה
קיים	25 יח"ד קוטג'ים	4,877 מ"ר	3,414 מ"ר 1,250 ממתפיים	1,150 = 25X46 5,814 מ"ר

13. אופן הבינוי

הקווים המתחמים את המבנים כפי שמופיעים בתשריט הינם מנחים. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים לא מהותיים בתנאי שימרו קוי הבנין, גובה המבנים ואחוז התכסית הפנויה במגרש עפ"י הוראות תוכנית זו.

14. חניה

כל מקומות החניה ינתנו בתחום המגרשים.

החניה תהא תת קרקעית בלבד על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תופחת מהמסומן בנספח התנועה ובאישור מהנדס העיר פתח-תקוה.

15. תשתיות

מיזוג אויר: בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יח' מיזוג אויר בשיטה המפוצלת.

מיקום העמדת המעבה יתוכנן בצורה מוסתרת ובצורה כזו שתמנע היווצרות מטרדי רעש לדירות השכנות.

תאסר התקנת מזגני חלון.

תשתיות עבור חברת החשמל, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות.

תשתיות על קרקעיות קיימות יועתקו על חשבון יזמי התכנית

16. תכניות פתוח ועיצוב נופי

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הגשת תכנית פתוח לאשור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים.

התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים ריהוט רחוב, תאורה, גינות ומערכות השקיה וכו'. התכנית תוגש בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי אדריכל נוף.

17. חלוקת שטח התכנית

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית מדידה לצרכי רישום יהיה כמסומן בתשריט בשינויים המתחייבים מתקנות המדידה. כל סטיה מעבר למותר בתקנות המדידה תאושר על פי חוק התכנון והבניה על תיקונו.

18. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר פת2000/, על תיקוניה (להלן תוכנית מתאר) – במידה וקיימת סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תכנית מתאר מקומיות או מפורטות, תגברנה הוראות תוכנית זו.

19. היטל השבחה

הועדה תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

20. זמן ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק
זמני הפקעות השטחים הציבוריים תוך חמש שנים מיום אישור התכנית במידה וטרם בוצעו.

21. חתימות

אולימפיה בניה השקעות ופיתוח (1994) בע"מ

היזם:-

אולימפיה בניה השקעות
ופיתוח (1994) בע"מ

אולימפיה בניה השקעות ופיתוח (1994) בע"מ

בעלי הקרקע:-

אולימפיה בניה השקעות
ופיתוח (1994) בע"מ

טלי מקלית אדריכלית
אלכס גור

המתכנן:-