

אידיליה חב' לבנין

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/64/1230
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 ולתכנית מס' פת/1230

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/מק/64/1230.
2. מסמכי התכנית: (א) תקנון.
(ב) תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 0.627 ד'
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. תשכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' מרדכי חפץ
7. גושים וחלקות: גוש: 6394 חלקה: 76
8. היוזם: אידיליה חב' לבנין בע"מ רח' איכילוב 24 טל': 03-9307006.
9. בעלי הקרקע: פפירני אלה (378867), גנזי נעמי (378866).
10. מחבר התכנית: אדריכל דורון גולדוסר רח' בן צבי 10 פ"ת טל': 03-9327029.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה כדלקמן:
א. תוספת 1 יח"ד מ - 8 יח"ד ל - 9 יח"ד.
ב. שינוי בקו בניין צדדי ל - 4 קומות מ - 4 מ' ל - 3.6 מ' קומה ה' מ - 5 מ' ל - 4.5 מ'.
ג. שינוי בקו בניין אחורי מ - 6 מ' ל - 5.4 מ'.
ד. תוספת קומה ה' חלקית ל - 4 ק' ע"ע (במקום חדרים על הגג).
ה. העברת שטח חדרים על הגג לקומת הפנטהאוז ללא שינוי בסה"כ שטח הבניה המותר בתוכנית.
12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית מתאר, 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 ישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות התוכנית התקפות למעט השינויים הבאים.

האזור	סימון בתשריט בצבע	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה במ"ר			קווי בניין			מס' יחיד
				עיקרי	שירות		חזית	צד	אחור	
מגורים ב'	תכלת	610	קיים 4 ק' ע"ע + ח. על הגג <u>מוצע</u> 4 ק' ע"ע + קומה חלקית	783	509		קיים 6	קיים א-י-ד' 4 ה' 5	קיים 6	קיים 8
							<u>מוצע</u> 6	<u>מוצע</u> א-י-ד' 3.6 ה' 4.5	<u>מוצע</u> 5.4	<u>מוצע</u> 9

הערות: 1. חישוב הזכויות נעשה עפ"י פת/2000/14 ופת/2000 א'.
2. תנאי להיתר בניה: רישום הערת אזהרה בדבר ניצול שטחי חדרי הגג בקומת הפנטהאוז.
3. הגדרת מצב קיים: מצב מאושר עפ"י תוכניות תקפות.
מצב מוצע: מצב מבוקש בתוכנית זו.

16. שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ממקיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות ויהיו עד 65% משטח עיקרי.

17. אופן הבינוי: הקוים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים, קווי הבנין, תכסית, זכויות הבניה והוראות תכנית זו.

18. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה יימצא במקום קומת קרקע או במרתף תת קרקעי בהתאם ובאישור חברת חשמל.

19. חניית מכוניות: מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.

20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח 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.
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 פינוי והריסת כל המבנים להריסה בתשריט.
23. איכות הסביבה: השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
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 בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
25. שטח מגרש מינימלי: שטח מגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.
26. התכנית תבוצע תוך 2 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 2 שנים.

מסדל המלח
מינהל מחוז מרכז-מלח
10-09-2002
נתקבל
תיק מס

תאריך עדכון: 22/01/2002
04/03/2002

חתימות:

יום התכנית:

עורך התכנית:

בעלי הקרקע:

דורון גולדוסקי
אדריכל ובונה ערים
מס' רשיון 37516

ועדה מקומית להגדרת
אישור תכנית מס' 64/1230
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 7.7.02 ביום 26

מנהל ועד התכנון	מחנכס העיר	יועץ התכנון
--------------------	---------------	----------------