

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר פת/ 24/1234

שינוי לתכנית מתאר פת/ 2000 ולתכנית פת/ 1234/67

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/ 24/12342. מסמכי התכנית:

(א) תקנון, הכולל 4 דפי הוראות.

(ב) תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.4. שטח התכנית: 921 מ"ר.5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים:

רח' ניר פינת ברוורמן.

7. גושים וחלקות: גוש: 6714 חלקה: 424

8. היוזמים ובעלי הקרקע:
1. ליכטנשטיין יצחק - רח' אבא הלל 114 ר"ג.
 2. שולביץ אברהם - רח' הראובני 12 ר"ג.
 3. מינס ראובן - רח' נחמן מברצלב 9 פ"ת.
 4. שמחי רות - רח' הצייר צבי שור 28 נוה-עוז, פ"ת. 49551
 5. פורמן אליה - רח' ניר 11 פ"ת.
- טל: 7515250
טל: 6779182
טל: 9326714
טל: 9231083
טל: 9211596

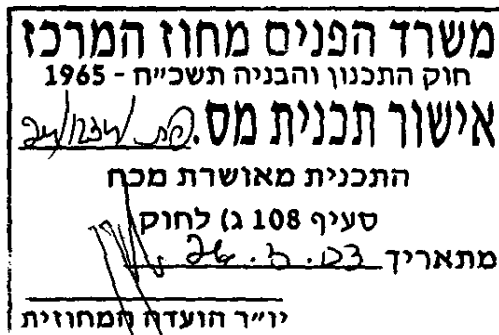
9. מחבר התכנית:

יהודה שמחי - שירותי הנדסה בע"מ

יהודה שמחי - מהנדס, טל שמחי - מהנדס פ. שמעוני - אדריכלית.

רח' סנדר חדד 6, פ"ת. טל: 03-9212221 פקס: 03-9211901

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / כשנה מיום 26.3.03
אד"ר דורון דרוקמן
מתכנן מחוז המרכז



10. **מטרת התכנית:** תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:
- בניית 18 יח"ד בבנין בן 6 קומות ע"ע + חדרים על הגג - (סה"כ 190%).
 - חובת בניית מרתף חניה תת-קרקעי.
 - קביעת קווי בנין לחזית מזרחית 5.4 מ' במקום 6.0 מ'.
 - הבלטת מרפסות לא מקורות עפ"י התקנות.

11. **יחס לתכנית המתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה פת/ 2000 על תיקונה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

12. **יחס לתכנית מפורטת בתוקף:** הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

13. **רישום השטחים הציבוריים:** השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

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

אזור מגורים	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנייה עקרי (%)	סה"כ שטח בנייה עקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטח בניה (עיקרי + שירות) (מ"ר)	תכנית קרקע (%)	מס' קומות ע"ע	קווי בניין (מ')		
									חזית	צד	אחור
ב'	תכלת	921.0	190.0	1750.0	מעל ל-0.00: 40.0% משטח עקרי	מעל ל-0.00: 2,300	40	6 +	4.0	5.4	---
					מתחת ל-0.00: לצורכי חניה 80% משטח המגרש	מתחת ל-0.00: 750		חדרים על הגג		6.0	

הערות:

- שטחי השירות כקבוע בתקנות עפ"י חוק.
- תכנית קרקע פנויה בשטח שלא יקטן מ - 30% משטח המגרש לגינון בלבד.
- שטח דירה ממוצעת לא יקטן מ - 90 מ"ר.
- בקומת הקרקע ייבנו 4 מחסנים ל-4 דירות בשטח של 6 מ"ר מינימום. המחסנים יוצמדו לדירות וירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
- מרתפים ייבנו לפי הנחיית תכנית מק/פת/ 2000 /ד'.

15. אופן הבנייה: הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

16. חניית מכוניות: מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן, בכל מקרה תקן החניה לא יקטן מ- 1.5 : 1 חניות. החניה תת קרקעית ועלית. מרתף החניה יהיה עד 80.0% משטח המגרש. 20% מהמגרש יהיו בלתי מבונים וישמשו לצורך ניקוז. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפי החניה לא יפחת מ-1 מ' לצורך נטיעת עצים במגרש.

17. תכנית פתוח: לא יונתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח חני'ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

18. היסל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

19. איכות הסביבה: א. רעש: לא תותר התקנת מנועים (למעט מנוע + מזגנים) על הקירות החיצוניים של הבניין. בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידת מזיג-אוור בשטח המפוצלת, יתוכנן מקום להעמדת יחידת המעבה בצורה מוסתרת ובצורה שתימנע היווצרות מטרדי רעש לדירות השכנות. ההכנה ליחידות מזגן תכלול צנרת חשמל ופתחי ניקוז. ב. לא תותר פתיחת פתחי אוורור לחניון הציבורי בגבולות המגרש הצדדיים. ג. התנאי לקבלת היתר בניה - הגשת תכנית אוורור לחניון התת-קרקעי לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

20. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת קרקע או במרתף תת-קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.

21. סעיף שיפוי: היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל ממבקש ההיתר.

22. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

23. חתימות:

עורך התכנית:

1. יהודה שמחי שירותי הנדסה בע"מ

היוזמים ובעלי הקרקע:

1. ליכטנשטיין יצחק
2. שולביץ אברהם
3. מינס ראובן
4. שמחי רות
5. פורמן אליה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965		
ועדת משנה / ועדת מתאר		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר מס' פת'	מס' פת'	24/1284
בישיבה מס' 16	מיום 13.5.01	
הוחלט לתמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ל למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	י"ר הועדה