

ברדה - תקנון

מחוז המרכז

מרחב תקנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/38/1255

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 ולתכנית מס' פת/1255, פת/16/1255

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/מק/38/1255.
2. מסמכי התכנית: (א) תקנון.
(ב) תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
(ג) נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 מצורף לתשריט.
(ד) נספח תנועה בקני"מ 1:250 מצורף בתשריט.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 2.344 ד'.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' ועד ארבע הארצות פינת רח' צלאח שלום.
7. גושים וחלקות: גוש 6320 חלקה 193
8. היוזם: אברהם ברדה הירקונים 2 פ"ת.
9. בעלי הקרקע: מ.מ.י.
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) שינוי בבינוי ע"י תוספת 2 קומות מ-6 ל-8 קומות.
(ב) תוספת 16 יח"ד מ-40 ל-56 יח"ד (ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה).
(ג) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את ס"כ השטח הכולל המותר לבניה.
(ד) קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט ובטבלת הוראות הבניה בתקנון.
(ה) הקטנת תכסית הבנין.
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.

התכנית תואמת וחולטת הועדה המקומית	
תאריך	חתימה

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 פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

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

יח"ד	סה"כ שטחי בניה במ"ר		תכסית מס' קומות	תכסית פנויה	שטח מגרש במ"ר	סימון בתשריט בצבע	האזור	
	שירות	עיקרי						
קיים 40	קיים מעל הקרקע		מגורים מסחר סה"כ	קיים 6 ק' ע"ע+ חזית מסחרית + קומת מרתף	30%	2,296	צהוב מותחם אדום	מגורים ג' מיוחד
	2,000	3,600						
	120	400						
מוצע 56	4,000 2,120		מגורים מסחר סה"כ	מוצע 35% 8 ק' ע"ע+ חזית מסחרית + קומת מרתף			+	חזית מסחרית
	מוצע מעל הקרקע							
	2,100	3,900						
	20	100						
	2,120	4,000						
	קיים מתחת הקרקע							
	2,314	-----						
	מוצע מתחת לקרקע							
2,296	-----							

קווי בניין						איזור מגורים
הערות	צד דרום	צד מזרח	חזית לצאלח שלום	חזית לועד ארבע הארצות		
	6.4	5	8	5	קיים	גי מיוחד
כמסומן בתשריט	6.4	7.2 לבנין A	7.5	5	מוצע	
	-	-	7	4	קיים	חזית מסחרית
כמסומן בתשריט	-	-	8	5	מוצע	

קו בנין בין הבניינים 12.5 מ'.

הערות: א. סה"כ העברה של 100 מ"ר מהמסחר למגורים.

ב. בניית גוזטראות עפ"י התקנות.

ג. מצב קיים בתכנית זו היא המצב עפ"י התכניות התקפות טרם אישור תכנית זו.

המצב המוצע עפ"י תכנית זו.

ד. תמהיל דירות: 70% דירות בנות - 3.5 - 4 חדרים 20% דירות קטנות 10% דירות בנות 5 חדרים.

16. שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ממק"ים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות וכל האמור עפ"י התקנות.

17. אופן הבינוי: הקיום המתחייבים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות לא משמעותיות למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים, קווי הבנין, תכנית, זכויות הבניה והוראות תכנית זו.

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

19. חניית מכונות: 1. מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן.

2. יותרו שינויים בנספח התנועה המצורף לתכנית באישור מהנדס התנועה של העיריה.

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 מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

21. היטל השבחה: הועדה המקומית תשוב 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 איכו"ס - 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. התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 3 שנים.

תאריך עדכון: 30/07/00

חתימות:

22/11/00

יזם התכנית:

דורון גולדוסר
אדריכל ובונה/ערים
מס' רישון 37516

עורך התכנית:

בעלי הקרקע:

ועדה מקומית לתכנון ובינוי			
אישור תכנית מס' 38/1255/מק/ת"ת			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
תאריך: 20.10.00			
מנהל תכנון ועד	מנהל העיר	מנהל אגף תכנון ועד	מנהל תכנון ועד