

מתוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית מס': פת / מק / 1208 / 25 - א'

שינוי לתכניות מתאר מס': פת/2000, פת/2000 א',

פת/מק/2000 ד', פת/2000/14, פת/1208

ולתכנית פת / 1208 / 25

יזם התכנית: נווה איתנים בע"מ רח' וולפסון 22 פתח תקווה.

רח' וולפסון 22 פי"ת טל: 03-9042727 פקס: 03-9318844

עורך התכנית: אדריכל יורם סברוני (11601)

רח' וולפסון 22 פי"ת טל: 03-9048787 פקס: 03-9318844

תאריך עדכון מסמך זה: 23.06.03

בעלי הקרקע: שונים ע"י עו"ד עמנואל שופמן.

רח' הרצל 21 פי"ת טל: 9302690

נ איתנים תבע עוזיאל 12 פת' תאריך עדכון מסמך זה: 23.06.03

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית מס': פת / מק / 1208 / 25 - א'

שינוי לתכניות מתאר מס': פת/2000, פת/2000 א',

פת/מק/2000 ד', פת/2000/14, פת/1208. פת / 1208 / 25

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא : תכנית מס' : פת / מק / 1208 / 25 - א'
2. מסמכי התכנית: תקנון ותשריטים:
 - א. תקנון הכולל 7 דפי הוראות.
 - ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:250. מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט ביחד.
 3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
 4. שטח התכנית: 1486 מ"ר
 5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
 6. השכונה, הרחוב, ומספרי הבתים: רח' עוזיאל 12 פי"ת.
 7. גושים וחלקות הכלולים בתכנית: גוש - 6324 חלקוה - 16

8. היוזם: נוה איתנים בע"מ רח' וולפסון 22 פי"ת.
9. בעלי הקרקע: שונים, ע"י עו"ד עמנואל שופמן.
10. עורך התכנית: אדריכל יורם סברוני (11601) וולפסון 22 פתח-תקוה
טל: 03-9042727.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומיות פי"ת כנ"ל,
כדלקמן:
1. הגדלת מסי הקומות מ- 6 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת ועוד
קומה שביעית חלקית:
- ל- 8 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת.
2. הגדלת מסי יח' הדיור למגורים, במתחם התכנית: מ-26 יח"ד ל- 32 יח"ד.
3. שינוי קווי בנין. כמפורט בטבלת הוראות בניה.
4. הסדרת פתרונות חניה.
12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית
פת/2000 על תיקוניה. להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.
היה ונתגלו סתירות בין תכנית המתאר לבין תכנית זו: הוראות תכנית זו
תהיינה עדיפות.
13. יחס לתכנית מפורטת שבתוקף: הוראות של תכנית מפורטת בתוך גבולות
התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו יישארו תקפות, למעט
השינויים שנקבעו בתכנית זו.
14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו, מיועדים לצרכי הציבור,
בחתום לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות
המקומית וירשמו ע"ש עיריית פתח תקוה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה 1965. או שירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
- 15.
16. האזורים והוראות הבניה: ראה טבלה מצורפת

נ. איתנים תבע עו"זיאל 12 פי"ת תאריך עדכון מסמך זה: 23.06.03

טבלת איזורים וחוראות הבניה :

מוצע					קיים						
אזור	סימון	בתשריט	וגודל	השטח	מס' יחיד	מס' קומות	שטח בניה במי"ר	קווי בנין - קיים	חזית	שטח בניה במי"ר	סימון
אזור	מס' יחיד	מס' קומות	שטח בניה במי"ר	קווי בנין - קיים	אחורי	צד	חזית	אחורי	מס' יחיד	מס' קומות	שטח בניה במי"ר
מגורים ב'	תכלת	סה"כ 26 יחיד	6 ק' טפוסיות עי"ע	2010 עקרי	5.4 מ' לפחות	5.4 מ' לפחות	לרח' עוזיאל 5.0 מ' לפחות	5.4 מ' לפחות	סה"כ 32 יחיד	8 קומות טיפוסיות עי"ע וקי"ג טכנית	2010 מ"ר שטח בניה עקרי במי"ר
	1200 מי"ר	ק' + ז' חלקית	955 שרות	ק ז' חלקית 8.0 מ'	ק ז' חלקית 8.4 מ'	ק ז' חלקית 8.4 מ'	ק ז' חלקית 8.0 מ'	ק ז' חלקית 8.4 מ'	לכל קומות הבנין	מס' קומות	שטח בניה עקרי במי"ר
שבצ	חום	514 מי"ר	ע"פ חוראות התכנית התקפות (וע"פ חוראות פת/2000, פת/2000-א' פת/מק/2000/ד"י)	ע"פ חוראות התכנית התקפות (וע"פ חוראות פת/2000, פת/2000-א' פת/מק/2000/ד"י)							
שצפ	ירוק	207 מי"ר									
דרך מוצעת	כתום	79 מי"ר									

17. הערות לטבלת הוראות הבניה:

1. שטחי השרות לדירה כוללים: ממ"ד, מרפסת שרות, מחסן, מדרגות, מעברים, לובי כניסה, חדר עגלות, חדר אשפה, חדר מכוונות ושטחים טכניים. מעליות, ח' גנרטור וח' טרנספורמציה.
2. שטחי השרות יהוו עד 65% מהשטח העיקרי.
3. הגדרות: המצב הקיים עפ"י תכנית זו הינו ע"פ תוכניות תקפות קודם לתכנית זו. המצב המוצע בתכנית, הינו המצב המוצע לפי תכנית זו.
4. יתאפשרו פתרונות חניה בשצ"פ (שהופקע מהמגרש) בצורה משולבת.
5. לא תותר תוספת בניה מעל לקומה השמינית המוצעת. פרט לשטח שרות טכני.
6. יותרו הקמתם של מחסנים בקומות המגורים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, אשר יהיו כלולים בשטחי שרות וירשמו על שם הדיירים.
7. תותר העברת שטח חדרי הגג לקומה ח'. תנאי להיתר בניה: רישום הערת אזהרה בדבר ניצול השטח לבניית חדרי הגג.
8. העברת חניות מתת קרקע לחניה עילית תהווה סטייה נכרת. תנאי לאכלוס המבנה פיתוח וגינון השצ"פ לרווחת הדיירים השימוש בשצ"פ מותנה בהסכם עם עיריית פ"ת.
18. אופן הבינוי: הקווים התוחמים את הבנינים כפי שהם מופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלו, בתנאי שישמרו ההוראות המפורשות בתכנית זו.
19. גובה הבנין יהיה בהתאם למספר הקומות המסומנות בתשריט וכמפורט בטבלת הוראות הבניה. הסימון בתשריט מתייחס למס' הקומות המלאות מעל קומת הקרקע המפולשת. על הגג תותר הקמת חדרי שרות: מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכוונות ואנטנות.
20. חניית מכוניות: מקומות החנייה ייקבו במס' שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.
21. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר קיומה של תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול: פיתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים. תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, משטח לרכב כיבוי, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

במסגרת תכנית הפיתוח ייכלל מיקום להצבה של סלי אשפה: בחנייה, בשלבים וליד תיבות הדואר.

22. סידורי תברואה:

תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (ו/או מדרכה) בהתאם להנחיית אגף התברואה. תותר כניסת רכב אשפה לצורך פינוי אשפה.

23. תותר הקמת מבני טרנספורמציה וחדרי אשפה בהיקף הבניה המוצעת ובכפוף לתכנית בינוי ופיתוח וחברת החשמל ובאישור מהנדס העיר.

24. הוראות איכות הסביבה: לא תותר התקנת מזגני חלון.

מזגנים: בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יח' מיזוג אויר בשיטה המפוצלת הכוללת צנרת חשמל וניקוז. יותקן מקום להעמדת יח' המעבה בצורה המוסתרת חזותית ואקוסטית, כך שלא יגרמו מטרדי רעש לדירות השכנות וישתלבו בחזית הבנין.

25. חומרי גמר:

1. כל החזיתות יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת: אבן טבעית, ציפויים קרמיים, ו/או כל חומר אחר בלתי שחיק באישור מהנדס העיר.

2. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני.

3. כל הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

26. היטל השבחה: הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

27. סעיף שיפוי: היזם יישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולא תהיה תביעה או דרישה כלשהי כלפי וועדה כלשהי כולל הוועדה המקומית פתח- תקוה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

28. התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

29. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים: תוך חמש שנים מאישור התכנית.

חתימות



משרד הפנים
מחוז מרכז
27-06-2004
נתקבל
תיק מס':

זים התכנית: נווה איתנים בע"מ רחי וולפסון 22 פתח תקווה.
רחי וולפסון 22 פי"ת טל: 03-9048787 פקס: 03-9318844

עורך התכנית: אדריכל יורם סברוני (11601)

רחי וולפסון 22 פי"ת טל: 03-9048787 פקס: 03-9318844

תאריך עדכון מסמך זה : 23.06.03

בעלי הקרקע: שונים ע"י עו"ד עמנואל שופמן. רחי הרצל 21 פי"ת.

טל: 9302690

עמנואל שופמן, עו"ד
רחי הרצל 21 פי"ת 49107
מס' רישון 4983

הועדה המקומית לתכנון ולבניה :

ועדה מקומית פתח-תקווה
אישור תכנית מס' פת/מק/251/2008
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
לפי סעיף 108 ג' לחוק
מנהל אגף תכנון עיר
מנהלס העיר
יועץ

נ איתנים תבע עוזיאל 12 פת . תאריך עדכון מסמך זה : 23.06.03