

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
 תכנית שינוי מתאר מסי פת/מק/48/1261
 שינוי לתכנית מתאר מסי פת/2000, פת/במ/14/2000, תרשי"צ 3/33/40

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/מק/48/1261
2. מסמכי התכנית:
 (א) תקנון, הכולל 4 דפי הוראות.
 (ב) תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
 (ג) נספח חנייה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 860.0 מ"ר.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: רח' הבעש"ט 15 פ"ת.
7. גושים וחלקות: גוש: 6384 חלקה: 21 מגרש: 13 לפי תכנית שיכון ציבורי 3/33/40
8. היזמים: כנר אלימלך, ת.ז. 3-00335394, רח' הבעש"ט 15 פ"ת, טל' 03-9325614.
 כנר אורה, ת.ז. 7-00374883, הבעש"ט 15 פ"ת
9. החוכרים: כנר אלימלך, ת.ז. 3-00335394, הבעש"ט 15 פ"ת, טל' 03-9325614.
 כנר אורה, ת.ז. 7-00374883, הבעש"ט 15 פ"ת
10. בעלי קרקע: מ.מ.י
11. 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

12. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:

1. הגדלת מסי יח"ד מ-11 (מ-13 בהקלה) ל-15 יח"ד ללא הגדלת ס"כ השטחים המותרים לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. קביעת זכויות בניה מהשטח ברוטו של החלקה.
3. הרחבת רח' בעש"ט ב-1.0 מ'.
4. שינוי קו בנין צדדי לקומה לקומה ה' 4.5 מ' במקום 5 מ'. קו אחורי מ-6.0 מ' ל-5.4 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4).
5. הגדלת מסי קומות מ-4 ע"ע + חדרי גג ל-5 קומות ע"ע + חדרי גג, ללא הגדלת השטחים המותרים לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(5).
6. הבלטת מרפסות שמש לפי התקנות.

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

14. 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. במידה ותתגלע סתירה בין הוראות התכנית בתוקף ותכנית זו תגברנה הוראות תכנית זו.

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

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

אזור	סימון בתשריט	שטח המגרש (מ"ר)	מסי קומות ומסי דירות	יח"ד	תכסית קרקע (%)	קווי בניין (מ')		
						חזית	צד	אחור
ב'	תכלת	ברוטו 860.0 נטו 834.0	קיים 4 קומות ע"ע + חדרי גג	קיים 11	40.0	עפ"י התשריט	לקומה חמישית	5.4
							מוצע 5 קומות ע"ע + חדרי גג.	מוצע 15

הערות:

1. אחוזי הבניה במצב קיים ובמוצע לפי אזור מגורים ב'.
2. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-75.0 מ"ר שטח עיקרי.
2. שטחי השירות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, מרפי שירות ומתקנים טכניים.
3. הגדרות: המצב הקיים - עפ"י תכניות תקפות הקודמות תכנית זו.
המצב המוצע - עפ"י תכנית זו.

יהודה שמחי שירותי הנדסה בע"מ

17. אופן הבינוי: הקוים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

18. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

19. חניית מכוניות: א. מגורים: מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן.

20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן שלא יפחת מ-20% משטח המגרש. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

21. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

22. איכות הסביבה: א. רעש: לא תותר התקנת מנועים (למעט מנוע + מזגנים) על הקירות החיצוניים של הבניין. בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידת מיזוג-אווריר בשיטה 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 איוורור לחניון הציבורי בגבולות המגרש הצדדיים. ג. התנאי לקבלת היתר בניה - הגשת תכנית איוורור לחניון התת-קרקעי לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

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

24. סעיף שיפוי: היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה 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 בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

25. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

26. חתימת: **משרד הפנים**
 מחוז מרכז
 4-04.2006
תקבל
 עורך התכנית: **ונליק מסי**

היזם ובעל הקרקע:

1. מס' 48/261
 2. א. ה. הכר
 תאריך: 27.9.05

תאריך: _____

ועדה מקומית פתח-תקוה
 אישור תכנית מס' פת/מק/ 48/261
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 לסי סעיף 5טו ג' לחוק

מנהל אגף תכנון עיר	מחנדים העיר	ר העיר
-----------------------	----------------	-----------

יהודה שמחי שירותי הנדסה בע"מ