

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/47/1261
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000, פת/במ/14/2000, תרשי"צ 3/33/40

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/מק/47/1261
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 חניה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 859.0 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 12 פ"ת.
7. גושים וחלקות: גוש: 6384 חלקה: 21 מגרש: 3 לפי תכנית שיכון ציבורי 3/33/40
- 8.9. היזמים והחוכרים: ברטל שולמית ת.ז. 374886, הבעש"ט 12 פ"ת, טל' 03-9322870.
ברטל אלברט ת.ז. 255342, הבעש"ט 12 פ"ת, טל' 03-9322870.
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 מס' 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' הבעש"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 מס' 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 מס' 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 בעין 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)	מס' קומות ומס' דירות	יח"ד	תכנית קרקע (%)	קווי בניין (מ')		
						חזית	צד	אחור
ב'	תכלת	ברוטו 859.0	קיים 4 קומות ע"ע + חדרי גג	קיים 11	40.0	עפ"י התשריט	לקומה חמישית 4.5 מ'	5.4
		נטו 833.0	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.
3. שטחי השירות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, מרפ' שירות ומתקנים טכניים.
4. הגדרות: המצב הקיים - עפ"י תכניות תקפות הקודמות תכנית זו. המצב המוצע - עפ"י תכנית זו.

17. אופן הבינוי: הקוים התוחמים את הבינוים 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 -אוויר 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 אוורור לחניון הציבורי בגבולות המגרש הצדדיים. ג. התנאי לקבלת היתר בניה - הגשת תכנית אוורור 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.

עורך התכנית:

היזמים והמוכרים:

היזמים והמוכרים: _____

 תאריך: 27-9-05

תאריך :

