

רמי שבירו

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/179/36

שינוי לתכנית מפורטת מס פת/מק/12/179 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/מק/179/36.
2. מסמכי התכנית:
 - א. תקנון.
 - ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
 - ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 6.967 ד'.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם קו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' העצמאות מס' 85, 87 פינת יפה נוף.
7. גושים וחלקות: גוש: 6371 חלקה: 16 (חלק), 12 (חלק)
מגרשים 15 (1-2008 לפי תב"ע) הקצאה מחלקת מקור 434
16 (2-2008 לפי תב"ע) - " -
8. היחם: אירל בע"מ רח' ביאליק 45 רמת - גן טל: 03-6727392.
9. בעלי הקרקע: 1. הסתדרות מדיצינית הדסה ח.צ 520008095 - באמצעות כונס הנכסים עו"ד דוד בסון - ע"י ייפוי כח לעו"ד רונית שבירו.
2. ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י (באמצעות גאורן בע"מ) - באמצעות כונס הנכסים עו"ד אריאל שוב - ע"י ייפוי כח לעו"ד רונית שבירו.
3. הימנותא בע"מ - חברה מס' 510002298 - באמצעות כונס הנכסים עו"ד אופיר עיני - ע"י ייפוי כח לעו"ד רונית שבירו.
10. מחבר התכנית: אדריכל דורון גולדוסר רח' בן צבי 10 פי"ת טל: 03-9327029.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:
 - א. תוספת 14 יח"ד (עד 5 יח"ד/דוגם ברוטו) מ-52 יח"ד (62 יח"ד לאחר תוספת שבס) ל-66 יח"ד ללא שינוי בסך כל השטחים למטרות עיקריות. (עפ"י סעיף 62 א (א) (8)).
 - ב. תוספת קומה מ-4ק' + ק. חלקית ל-5ק' + ק. חלקית (עפ"י סעיף 62 א (א) (9)).
 - ג. שינוי בקו בנין לרח' יפה נוף מ-6 מ' ל-5 מ'. (עפ"י סעיף 62 א (א) (4)).

12. **יחס לתכנית המתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פי"ת מס' פת/ 2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, 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 בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

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

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

מס' יחיד	קווי בניין			סה"כ שטחי בניה במ"ר		מס' קומות	שטח מגרש במ"ר	סימון בתשריט בצבע	האזור
	אחור	צד בין בניינים	חזית	שירות	עיקרי				
קיים 52			קיים	קיים 3,342	קיים * 6,684	קיים 4 קי ע"ע + קומה חלקית	6,456	תכלת	מגורים בי
מוצע 66	עפ"י תשריט		עפ"י תשריט	מוצע 3,342	מוצע * 6,684	מוצע 5 קי ע"ע + קומה חלקית			

* סה"כ השטחים כולל תוספת שטח חדרים על הגג עפ"י פת/2000 א'.
 הערות: 1. המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו.

מצב מוצע עפ"י תוכנית זו.

2. תוספת יח"ד תיהווה סטייה ניכרת.

3. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-100 מ"ר.

4. לא תותר בניית חדרים על הגג מעל קומה חלקית.

16. **שטחי שירות:** שטחי השירות יכללו ממקיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות.

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

18. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה יימצא במרתף תת קרקעי בהתאם ובאישור חברת חשמל.

19. חניית מכוניות: מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.

20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח 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. סה"כ שטחי גינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש.

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

22. איכות הסביבה: השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים. החזיתות המושפעות מרח' העצמאות ייבנו בהתאם להנחיות האקוסטיות שמופיעות בחוברת ההנחיות של כפר גנים ג'.
החזיתות המושפעות מרח' העצמאות ייבנו בהתאם להנחיות האקוסטיות שמופיעות בחוברת ההנחיות של כפר גנים ג'.

23. אי התאמות בשטחים המדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.

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 5 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

תאריך עדכון: 07/08/2005
07/09/2005
06/02/2006

חתימות:

"אירל" בע"מ

יוזם התכנית:



עורך התכנית:

בעלי הקרקע: הם - גל - מ. צ. זית - הרסה

היה - גל - מ. צ. זית - הרסה

היא - מ. צ. זית - הרסה

כא - מ. צ. זית - הרסה

