

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/5/616
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/מק/5/616

2. מסמכי התכנית:

(א) תקנון, הכולל 5 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: 1,330 מ"ר.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: רח' נחמן מברסלב-הנביאים 2, פ"ת.

7. גושים וחלקות: גוש: 6389 חלקה: 308

8.9. היזמים והחוכרים:

יניב מנחם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 511272353 ת.ד. 53273 מיקוד 61532, טל' 054-3110566.

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 פ"ת כדלקמן:

1. הגדלת מסי יח"ד מ-19 (מ-23 בהקלה) ל-26 יח"ד ללא הגדלת ס"כ השטחים המותרים לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. שינוי קו בנין צדדי לקומה ששית 5.4 מ' במקום 6 מ', ולקומה שביעית 6.3 מ' במקום 7 מ' – כמסומן בתשריט (עפ"י סעיף 62א(א)(4)).
3. הגדלת מסי קומות מ-5 ע"ע + חדרי גג ל-7 קומות ע"ע + חדרי גג, ללא הגדלת השטחים המותרים לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(5).
4. 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 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 העיריה בדרך אחרת.

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

אזור	סימון בתשריט	שטח המגרש נטו (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מסי קומות ומסי דירות	יח"ד	תכסית קרקע (%)	קווי בניין (מ')	
							חזית	צד
ג'	צהוב	1330.0	+1995 + 74 = 74 2,143	קיים 5 קומות ע"ע + חדרי גג	קיים 19	40.0	עפ"י התשריט	לקומה ששית 5.4
				מוצע 7 קומות ע"ע + חדרי גג.	מוצע 26			לקומה שביעית 6.3 מ'

הערות:

1. אחוזי הבניה במצב קיים ובמוצע לפי אזור מגורים ג'.
2. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-75 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.
5. המצב המוצע - עפ"י תכנית זו.
5. כל תוספת יח"ד ו/או קומות תהווה סטיה ניכרת.

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 מגוון שלא יפחת מ-20% משטח המגרש. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. יש לשמר את שני העצים המסומנים במפה 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 במרתף תת-קרקעי בתאום ואישור חברת החשמל ובתוך קווי הבנין (נסיגה מקו מגרש).

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. חתימות:

26. חתימות:

עורך התכנית:

היוזמים והחוכרים:

יהודה שמחי שירותי הנדסה בע"מ

~~יניב מנחם~~
~~חברה לבניין בע"מ~~

תאריך: 6.9.06

תאריך: 6.9.06

טבלת שטחי דירות (מ"ר)

קומה	מס' דירות בקומה	שטח דירה 1 (מ"ר)		שטח דירה 2 (מ"ר)		שטח דירה 3 (מ"ר)		שטח דירה 4 (מ"ר)	
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
א'	4	11.5	64.97	11.03	83.81	11.7	84.53	16	75
ב'	4	11.5	64.97	11.03	83.81	11.7	84.53	16	75
ג'	4	11.5	64.97	11.03	83.81	11.7	84.53	16	75
ד'	4	11.5	64.97	11.03	83.81	11.7	84.53	16	75
ה'	4	11.5	64.97	11.03	83.81	11.7	84.53	16	75
ו'	4	11.5	64.97	11.03	83.81	15.8	75	16	75
ז'	2	19.3	78	---	---	חדרים על הגג 36.53		14.5	78
חדרים על הגג			37		---		---		36.2

תחשיב זכויות בניה: $1,330$ (מ"ר) $\times 150\% = 1,995$ (מ"ר) $+ 37 \times 4$ (מ"ר) $= 2,143$ (מ"ר).

