

4016481

משרד הפנים
מחוז מרכז
7 - 02. 2007.
ג ת ק ב פ
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
הק התכנון ונכביו תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס
48/1210
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג לחוק
7.8.06 מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/48/1210
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000, ופת/4/1210

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/48/1210
2. מסמכי התכנית: (א) תקנון.
(ב) תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
(ג) נספח בינוי ותנועה בקני"מ 1:250.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1.656 ד'.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' רמב"ם מס' 24.
7. גושים וחלקות: גוש: 6379 חלקה: 74.
8. הנוזם: שילז קבלנים ובנין בע"מ, רח' הרב קוק 6, בי"ב טל': 03-5793090.
9. בעלי הקרקע: שונים.
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 פתח-תקוה כדלקמן:
א. תוספת 10 יח"ד מ-26 יח"ד ל-36 יח"ד.
ב. תוספת קומה + מ-5 קי עי"ע + ח. על הגג ל-6 קי + ח. על הגג.
ג. שינוי קו בנין צדדי.
ד. שינוי יעוד מאיזור מגורים ג' לש.פ.פ.
12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית מתאר, 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 בעינם 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 פיית 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 כולל ש.פ.פ. במ"ר	סימון בתשריט בצבע	האזור	
	אחור	צד	חזית	שירות						עיקרי
				מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה					
קיים	קיים	קיים	קיים	קיים		קיים	1,627	צהוב	מגורים ג'	
26	6	5	6.5	1,627	1,390	2,440	5 קי ע"ע + ח. על הג			
<u>מוצע</u>	<u>מוצע</u>	<u>מוצע</u>	<u>מוצע</u>	<u>מוצע</u>		<u>מוצע</u>	<u>מוצע</u>			
36	6.5 מ' מ'	5.4 מ' לקומות א-ו' 6.3 מ' לקומה ז'	6.5	1,400	1,850	3,240	6 קי ע"ע + ח. על הג			

הערות: תותר בניית חדרים על הגג עפ"י פת/2000 א'
 תוספת יח"ד מעבר ל-36 יח"ד תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19).
 תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.
 לא תותר בניית מחסנים בקומות א'-ז'.

16. שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ממק"ים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכוונות, מחסנים ומבואות.

17. אופן הבינוי: הקווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא משמעותיים למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים, קווי הבנין, תכסית, זכויות הבניה והוראות תכנית זו.
18. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה יימצא במקום קומת קרקע או במרתף תת קרקעי בהתאם ובאישור חברת חשמל.
19. חניית מכוניות: מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן.
- מרבית מקומות החניה (לפחות 60%) יהיו תת-קרקעיים, העלאת מקומות חניה תת קרקעיים לפני הקרקע תהווה סטיה ניכרת.
20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח 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.
- שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-20% - ללא חניות, בינוי ומיסעות. גינון תחת קומה מפולשת - לא יימנה במסגרת שטחי הגינון.
- עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.5 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (במיכלים או ע"י הגבהה מקומית של הקרקע) גובה מקסימלי למיכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח באופן שתתאפשר נטיעת 10 עצים במגרש.
- בשפ"פ לא תותר חניה למעט נגישות כמסומן בתוכנית הבינוי.
21. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
22. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים להריסה בתשריט.
23. איכות הסביבה: השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
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 2 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 2 שנים.

תאריך עדכון: 25/12/2002
28/01/2004
21/03/2005
25/04/2006

דודו גולדוסר
אדריכל ומנהל ערים
מס' רשיון 37516
חתימות:

שילז-קבוצת הבנייה בע"מ
רח' הרב קוק 6 בני גליל 51404
טל: 03-5793090
יזם התכנית:

עורך התכנית:

בעלי הקרקע:
(Handwritten signatures and names)
פאול
פאול
פאול
פאול

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פתח	מס' 48/1210	
בישיבה מס' 11	מיום 16.3.03	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס תעוד	יו"ר הועדה