

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/ 1211 / 37
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ 2000 ולתכנית מס' פת/ 1211

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/ 1211 / 37

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.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 1,137.0 מ"ר.

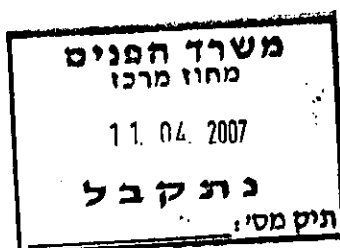
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: רח' עין-גנים 90, פ"ת.

7. גושים וחלקות: גוש: 6406 חלקות: 181, 182 (חלק)

8.9. היוזם ובעלי קרקע:

כוכבי בתיה ת.ז. 041625856 עין-גנים 90, פ"ת 058-359090.



10. מתכנן 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



11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת, כדלקמן:

- שינוי ייעודי קרקע ממגורים ב' למגורים ג' מיוחד.
- בניית 19 יח"ד בבנין בן 5 קומות ע"ע + חדרים על הגג.
- בניית מרתף תת-קרקעי בגבולות החלקה.
- קביעת קווי בנין צדדיים - לצד דרום- (לכיוון חלקה 131) מ-5.0 מ' ל-4.0 מ' לכל גובה הבנין.
- לצד צפון- מ-5.0 מ' ל-4.5 מ' לקומות א'-ה'.
- הבלטת מרפסות לא מקורות - עפ"י התקנות.

12. 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.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, יישארו בעין למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכנית בתוקף ותכנית זו תגברנה הוראות תכנית זו.

14. 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.

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

יעוד	סימון בתשריט	שטח המגרש (מ"ר)	מס' קומות ומס' יח"ד	שטחי שירות (%)	סה"כ שטח בניה עקרי (מ"ר)	תכנית קרקע (%)	קווי בניין (מ')		
							לצד דרום	לצד צפון	לצד חדרון ב
מגורים ג' מיוחד	צהוב	851.0	5 קומות + ע"ע + חדרי גג סה"כ 19 דירות	בקומת מרתף 100 ביתר הקומות 30.0	1,695.0	45.8	4.0 לכל גובה הבנין	4.5 קומות א'-ה'	4.0

הערות:

- שטחי השירות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, מתקנים טכניים וכו'.
- תכנית פנויה - 30% לגינון בלבד.
- תוספת יח"ד ואו קומות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

16. 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.

17. חניית מכוניות: מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש, במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן. החניה תהיה תת-קרקעית בכל שטח המגרש, ובתנאי שמס' המקומות לא יפחת מהמפורט בנספח מאזן החניה. העברת מקומות חניה מתת-קרקע אל מעל לקרקע- תהווה סטיה ניכרת.

18. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנייל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. היתר הבניה יכלול פתרון חלחול למי-נגר עלי בתחומי המגרש.

19. ניקוז וחלחול: החלחול יתבצע באמצעים מאולצים כפי המסומן בתכנית. תנאי להיתר בניה יהיה באישור הרשות המקומית.

20. סידורי תברואה: 1. תותר כניסת משאיות פינוי אשפה למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

21. מבנה להריסה: לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.

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

23. 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 איורור לחניון הציבורי בגבולות המגרש הצדדיים. ג. התנאי לקבלת היתר בניה - הגשת תכנית איורור לחניון התת-קרקעי לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

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

25. סעיף שיפוי: היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ואו דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ואו עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנייל מהיזם.

26. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

27. חתימות:

עורך התכנית:

יהודה שמחי - שירותי הנדסה בע"מ

בעלי הקרקע ויוזם התכנית:

תאריך

14.2.07

וזק התכנון והכניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכניה שינוי	מתאר פת	34/1211
בישיבה מס'	מיום	26.1.07
הוועדה להמליץ בפני הועדה המחוזית		
לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס תעיר	יו"ר הועדה