

987014

נבדק וניתן להפקידו **לאשר**

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 23/9/07
4602

עמותת המתנדבים

תאריך מתכנת המחוז

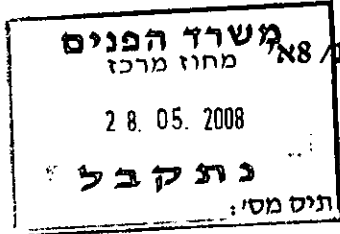
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/1255/54

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה ולתכנית מס' פת/במ/1255/8

תרש"צ 9/34/3



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/1255/54.

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון (מחייב).

ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד (מחייב).

ג. נספח בינוי (מנחה).

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

4. שטח התכנית: 4.553 ד' בקנ"מ 1:250.

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

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: הדר גנים

7. גושים וחלקות: גוש: 5482 חלקות: 59, 86.

8. היוזם: עמותת איגוד מתנדבים לעזרה צדקה וחסד הבעש"ט.

בן אליעזר 21, פי"ת טלי: 03-9091684.

9. בעלי הקרקע: מ.מ.י.

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. שינוי יעוד מאיזור מגורים ג' + חזית מסחרית לאיזור מגורים ג'.

ב. ביטול מבנה מסחרי ובניית בניין אחד בן 24 יח"ד.

ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.

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

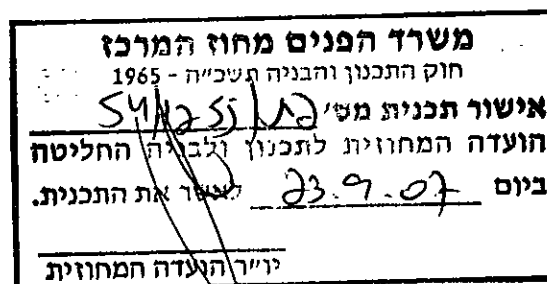
בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית

זו עדיפות.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית

אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעין למעט השינויים

שנקבעו בתכנית זו.



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

טבלת מצב קיים

היעוד בתכנית	סימון היעוד	שטח המגרש	שטח בניה	יחיד	קוי בנין	
					קדמי	צדדי
מגורים ג' עם חזית מסחרית	צהוב ופס סגול	4,553	1,300 מ"ר למסחר + 110 מ"ר בממוצע ליחיד סה"כ 5,150 מ"ר	36	0	4

טבלת מצב מוצע

היעוד בתכנית	סימון היעוד (שטח)	שטח המגרש / היעוד	שטח עיקרי	שטח שרות	סה"כ שטחי בנייה שרות + עיקרי	מספר קומות	מספר יחיד כולל	קווי בניין		צפיפות מס'פר יחיד לדונם
								מפלס הכניסה ב-מ"ר	מפלס הכניסה למפלס מתחת ב-מ"ר	
מגורים ג'	צהוב	4,553	6,440 *	2,900 *	9,340 *	6 ק' + ע"ע ח. על הגג	60 **	4	4 מ' ל-4 קומות 4.5 מ' ל-קומה 5 5.4 מ' ל-קומה 6	13.17

- הערות: - עפ"י תב"ע פת/במ/1255/8 אי שטח עיקרי מותר לבניה 5,150 מ"ר.
 • שטחי הבניה כוללים 3,560 מ"ר עיקרי + 1,647 מ"ר שירות ב-2 בנייני המגורים הקיימים.
 ** סה"כ יחיד כולל 36 יחיד הקיימות ב-2 בנייני המגורים הקיימים.
 - תותר בניית חדרים על הגג עפ"י פת/2000 א'.
 - תוספת יחיד תיהווה סטיה ניכרת.

15. **שטחי שירות:** שטחי השירות יכללו ממדיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות.

16. **אופן הבינוי:** הקוים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שתישמר תכסית הבניין ומרווחים בין בניינים.

17. **חדר טרנספורמציה:** חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי בלבד.

18. **חניית מכוניות:** תקן החניה יהיה עפ"י טבלת מאזן החניה.

19. **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. במסגרת התכנית ישמרו לפחות 30% תכסית משטח המגרש לגינון.
20. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
21. **איכות הסביבה:** השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
22. **תברואה:** תיכנון המבנים בשטח התוכנית יבוצע על פי העקרון שאין להוציא אשפה לרחוב. תכנון חדרי האשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועפ"י דרישת מה"ע ואגף התברואה.
23. **מבנה להריסה:** לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.
24. **תשריט חלוקה לצרכי רישום:** עם פרסום התכנית למתן-תוקף יכינו בעלי הקרקע תשריטי חלוקה לצרכי רישום על ידם ועל חשבונם.
25. **הוצאת עריכת התכנית וביצועה:**
א. הועדה המקומית תגבה את כל ההוצאות בגין עריכת התכנית וביצועה כולל תשלום עבור התכנון לרבות מדידות, שמאוויות, יועצים ופרסומים.
ב. לא יוצא היתר עד להסדרת התשלומים כאמור בסעיף 25 (א) לעיל.
26. **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.
27. **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.
28. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

תאריך עדכון: 19/09/2004
 23/09/2004
 31/08/2005
 31/07/2006
 18/09/2006
 05/05/2008

חתימות:

אגוד מהנדסים וחוקרי צדקה וחט"ד
בפתח תקוה
 יזם התכנית:

עורך התכנית:
 ד"ר דוד גולדנברג
 אדריכל ובונה עצום
 מס' רשון 3751

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה /		
תכנית שינוי מתאר פת	54/1255	מיום
בישיבה מס' _____		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	ירר הועדה