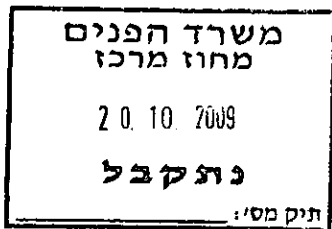


מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/ 49/1261
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ 2000, פת/במ/14/2000, תרשי"צ 3/33/40



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/מק/49/1261
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.
ג) נספח חניה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 789.0 מ"ר.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: רח' הבעשי"ט 13 פי"ת.
7. גושים וחלקות: גוש: 6384 חלקה: 32
- 8-9. היזמים והחופרים: אשרי גדעון, עמיאל 2 פי"ת, טל' 03-9327864.
10. בעלי הקרקע: מ.מ.י
11. מחבר התכנית: יהודה שמחי שירותי הנדסה בע"מ

יהודה שמחי - מהנדס, טל שמחי - מהנדס, פ. שמעוני - אדריכלית
רח' סנדר חדר 6, פי"ת
טל: 03-9212221
פקס: 03-9211901



יהודה שמחי - שירותי הנדסה בע"מ

12. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:

1. הגדלת מסי יחיד מ-10 (מ-12 בהקלה) ל-15 יחיד ללא הגדלת סה"כ השטחים המותרים לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. שינוי קו בנין צדדי לקומות א-ה' 4.5 מ' במקום 5 מ', לקומה ו' 5.4 מ' במקום 6.0 מ', שינוי קו בנין אחורי 5.4 מ' במקום 6.0 מ' לכל הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת מסי קומות מ-4 ע"ע + חדרי גג ל-5 קומות ע"ע + קומה שישית חלקית, ללא הגדלת השטחים המיועדים 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, יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. במידה ותתגלה 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 ביתחם לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

אזור	סימן בתשריט	שטח המגרש (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מסי קומות	יחיד	תכנית קרקע (%)	קווי בניין (מ')		
							חזית	צד (צפוני)	צד (דרומי)
ב'	תכלת	789.0	1,054.9	<p>קיים 4 קומות ע"ע + חדרי גג</p> <p>מוצע 5 קומות ע"ע + קומה שישית חלקית</p>	<p>קיים 10 (12 בהקלה)</p> <p>מוצע 15</p>	40.0	תשריט עפ"י	<p>א-ה 4.5 מ'</p> <p>א-ה 4.5 מ'</p> <p>לקומה ו' 5.4 מ'</p> <p>לקומה ו' 5.4 מ'</p>	5.4

הערות:

1. אחוזי הבניה במצב קיים ובמוצע לפי אזור מגורים ב'.
2. שטחי השירות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, מרפסות שירות ומתקנים טכניים.
3. הגדרות: המצב הקיים - עפ"י תכניות תקפות הקודמות לתכנית זו.
4. לא תותר בניית חדרי גג.

יהודה שמחי - שירותי הנדסה בע"מ

5. כל תוספת יחיד וקומות תהווה סטייה ניכרת.

17. **אופן הבינוי:** הקווים התוחמים את הבניינים 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:** 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 יינתן 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. בשטח המגרש יינתן 20% שטח חלחול. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

21. **סידורי תברואה:** א. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. ב. תוכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

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

23. **איכות הסביבה:** א. רעש: לא תותר התקנת מנועים (למעט מנוע + מוזגנים) 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 תת-קרקעי לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

24. **אי התאמה בשטחים:** אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתוכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

25. **חדר טרנספורמציה:** א. חדר שנאים יהיה תת-קרקעי ובתחומי המגרש. ב. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים. ג. תכנון החדר יהיה על-פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. ד. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.

26. **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 פי"ת ו/או עיריית פי"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

27. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

28. חתימות:

היזם ובעל הקרקע:

עורך התכנית:

04/08/09 תאריך:

יהודה שמח שירותי הנדסה בע"מ

48.09 תאריך:

יהודה שמח'י - שירותי הנדסה בע"מ

טבלת שטחי דירות (מ"ר)

שטח דירה 3 (מ"ר)		שטח דירה 2 (מ"ר)		שטח דירה 1 (מ"ר)		מס' דירות בקומה	קומה
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
20.05	58.75	19.5	58.0	20.8	75.0	3	א'
20.05	58.75	19.5	58.0	20.8	75.0	3	ב'
20.05	58.75	19.5	58.0	21.3	81.7	3	ג'
20.05	58.75	19.5	58.0	21.3	81.7	3	ד'
-	-	20.8	82.0	20.85	81.5	2	ה'
-	-	-	-	22.2	74.0+37.0	1	ו'
80.2	235	98.8	314	127.25	505.9	15	סה"כ

• תחשיב זכויות בניה: $1,054.9 \text{ מ"ר} = 75 \times 2 + 1,017.9 = 789 \times 110\%$

• סה"כ שטח עיקרי: 1,054.9 מ"ר.

• שטח ממוצע לדירה: 70.32 מ"ר (לא כולל שרות)