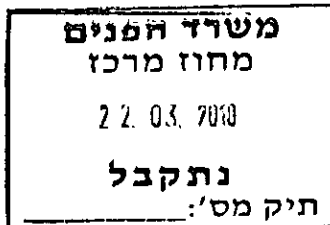
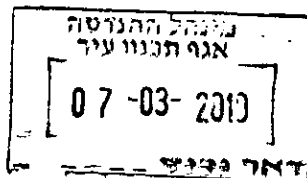


4012095

150

03.03.2010



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' פת/68/1212
שינוי לתכנית מס' פת/2000 ולתכנית מס' פת/23/1212

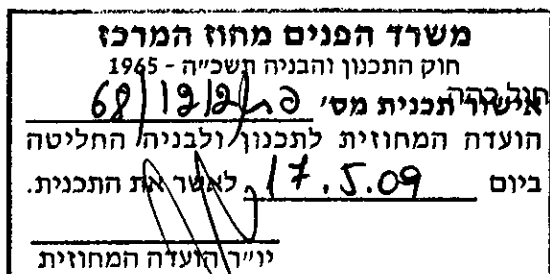
1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת 68/1212

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון, הכולל 4 דפי הוראות.

ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250 הכולל נספח בינוי וחניה מנחה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

ג. טבלת שטחי דירות מנחה



3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול

4. שטח התכנית: 0.820 דונם.

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

6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: רח' קיטרוני 54 פ"ת.

7. גושים וחלקות: גוש: 6397 חלקה: 153

8. היוזם: 1. עו"ד הראל יריב ת.ז. 022101570 בצלאל 28 ר"ג טל: 7549933

9. בעלי קרקע: 1. יורשי אוברקוביץ יורם ת.ז. 003838547 ז"ל.
אוברקוביץ מנחם ת.ז. 030557128
יריב הראל ת.ז. 022101570
יריב טלי ת.ז. 027867092
יריב אסף ת.ז. 027162742

מיוצגים ע"י עו"ד הראל יריב ת.ז. 022101570 בצלאל 28 ר"ג טל: 7549933

10. מחבר התכנית: נחומי-סנדרוביץ - אדריכלות ותכנון ערים
רח' הפרדס 14 רמות השבים
טל: 09-7451085 פקס: 09-7486614

11. מטרת התכנית :

תכנית זו באה לקבוע את תכנון השטח הכולל בה תוך שינוי תכנית מתאר מקומית פ"ת, כדלקמן:

א. שינוי יעוד מגורים ב' למגורים ג'.

ב. שינוי יעוד שטח בנין ציבורי וקביעתו בחלקו ליעוד מגורים ג' וליעוד שטח ציבורי פתוח.

ג. בניית מבנה בן 12 יח"ד ב- 6 קומות ע"ע + חדרים על הגג.

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 בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

14. רישום השטחים הציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

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

יעוד הקרקע	סימון בתשריט	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה עיקרי % (מ"ר)	מס' קומות ע"ע	שטחי שירות % מהשטח העיקרי	תכסית קרקע (%)	קווי בניין (מ')			
אזור	צחוב	602	184% 1,108.0	בניית מבנה בן 12 יח"ד ב- 6 קומות ע"ע + חדרים על הגג	45.0	33.0	לפי תשריט	צד לפי תשריט	אחור לפי תשריט	חזית לפי תשריט
שטח ציבורי פתוח	ירוק	200.0	לא תותר כל בניה למעט פיתוח השטח הציבורי הפתוח							

- הערה: 1. שטחי השירות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, מתקנים טכניים וכו', הכל עפ"י החוק.
 2. תותר בניית מתקנים טכניים תת קרקעיים בשטח של עד 70 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו אל מעל הקרקע ו/או למטרות אחרות.
 4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין המערבי של 1.85 מטר.

16. **אופן הבינוי**: הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו וקווי הבניין הקובעים בה.
17. **תניית מכוניות**: א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובכל מקרה לא יפחת מהקיים ע"ג נספח הבינוי.
תקן החניה עבור דירה ששטחה מעל 75 מ"ר יהיה 1:1.5 חניות.
ובכל מקרה לא ייפחת מתקן החניה התקף.
ב. החניות : 5,6, 14, 9 יוצבו על מרפסות דשא.
18. **תכנית פתוח**: לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח.
תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון החניה, ביוב, ניקוז (בהתאם לעיקרון של תכנון משמר המים), אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
19. **היטל השבחה**: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
20. **איכות הסביבה**: **רעש**: בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידת המיזוג – אויר בשיטה המפוצלת, יתוכנן מקום להעמדת יחידת המעבה בצורה מוסתרת ובצורה שתימנע היווצרות מטרדי רעש לדירות השכנות. ההכנה ליחידות מזגן תכלול צנרת חשמל ופתחי ניקוז.
21. **חדר סטרנספורמציה**: חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין במרתף תת – קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל והיחידה והסביבתית בעירית פ"ת.
22. **עלות הוצאות התכנון ולתכנית זו**: תתחלק על כל בעלי הזכויות בקרקע, באופן יחסי לחלקם בזכויות. לא יינתן היתר בניה, לפי תשלום ההוצאות למתכנן – ע"י מבקש ההיתר.
23. **סטייה ניכרת**: תוספת יח"ד, תוספת זכויות, הגדלת מספר הקומות ו/או הקטנה של קווי בניין תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב-2002.
24. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

03.03.2010

25. חתימות :

היוזמים ובעלי הקרקע :

הראל יריב, עו"ד
HAREL YARIV, ADV.
דרך מנחם בגין 7 (מתחם ספורט) ר"ג 52681
טל: 03-7549934-7549934, פקס: 19377
מ.ר.

א. י. כ. א.

עורך התכנית :

טל נחומי
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 112523

אייל סנדלוביץ
אדריכל

י. אהרונזון - מודד מוסמך
מ.ר. 565. טל. 03-9307552
8.3.10

03.03.2010

טבלת שטחי דירות מנחה לתוכנית פת/68/1212

עדכון: 03/03/10

י. יניב נכסים

מגרש 153 - 12 יח"ד

מס' דירה	קומה	סימון דירה	סוג דירה	שטח דירה עיקרי	ממ"ד	מרפסת שירות	סה"כ דירה "כוללת"	מרפסת
	קומה 1-5	A	5 חדרים	98.4	11.45	3.75	113.6	16.85
		B	3 חדרים	66.4	11.45	3.75	82.6	12
סה"כ קומה שיסודית								
				824	110.5	37.5	976	144.25
	קומה 6-7	C	דופלקס 6 חד'	138.55	11.45	4	154	52.7
		D	דופלקס 5 חד'	116.4	11.4	4	131.8	22
סה"כ קומה 6-7								
				254.95	22.85	8	285.8	74.7
סה"כ בניין								
				1078.95	137.4	45.5	1261.8	218.95
סה"כ מותר				1108				