

100

4018117

נרדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת ועדה המחוזית

מס' 09

29.4.16

מתכנת המחוז

תאריך

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה

תכנית מתאר מפורטת מס' פת/74/1268

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000, פת/30/1268, במ/14/2000, ולתכנית פת/2/1268

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/74/1268.

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון - 4 עמודים.

ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250, מהווה חלק נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

ג. נספח בינוי ותנועה. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בנין, יתר הפרטים מנחים.

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

4. שטח התכנית: 0.482 דונם.

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

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' ברנדס 41 פ"ת.

7. גושים וחלקות: גוש 6355 חלקות 329.

8. היזום: מגדלי ארביב בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512989112, כתובת: ההגנה 12 פ"ת טל: 03-9040204.

9. בעלי הקרקע: מגדלי ארביב בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512989112, כתובת: ההגנה 12 פ"ת טל: 03-9040204.

10. מחבר התכנית: מטקוביץ-אדריכלים, רח' ויצמן 130 כפר-סבא, מ.ר. 35317, טל. 09-7678374, פקס. 09-7662532.

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

א. הגדלת מספר יח"ד מ-5 ל-9 יח"ד.

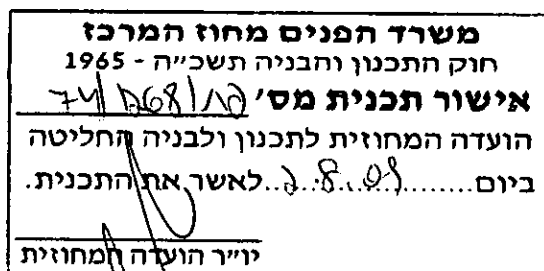
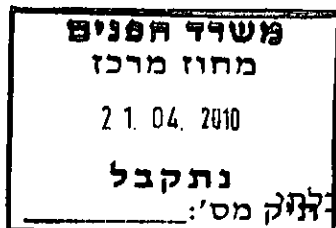
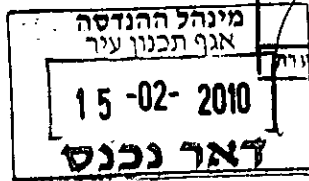
ב. שינוי קוי בנין.

ד. קביעת קו מרפסות.

ה. תוספת זכויות בניה.

ו. קביעת בינוי ועיצוב אדריכלי.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"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 יישארו בעינן 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 פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה:

מצב קיים

אזור	סימון בתשריט	שטח המגרש בדונם	שטח בניה עיקרי ב - % במ"ר	מס' יחיד	מס' קומות	שטחי שרות ב - % מעקרי	קווי בניין		
							חזית	צד	אחורי
מגרש 329 מגורים ב'	תכלת	0.459	120% 550.8 = מ"ר	5	4	65	5.0 מ'	4.0 מ'	6.0 מ'
דרך	ספיה	0.023							

מצב מוצע

אזור	סימון בתשריט	שטח המגרש בדונם	שטח בניה עיקרי ב - % במ"ר	מס' יחיד	מס' קומות	שטחי שרות ב - % מעקרי	קווי בניין		
							חזית	צד	אחורי
מגרש 329 מגורים ב'	תכלת	0.459	157% 720.63 = מ"ר	9	5 ע"ע ללא חדרי גג	65%	5.0 מ'	3.6 מ' - קומות א-ד. 4.5 מ' - קומה ה'.	2.0 מ'
דרך	ספיה	0.023							

הערות: 1. פירוט צפיפות: 19.6 יח"ד לדונם.

16. אופן הבינוי:

הקווים המתחילים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו בנושא קווי בניין ומספר קומות.

17. חניית מכונות:

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן. חניה תהיה בתחום המגרש, לא פחות מהמופיע בנספח הבינוי ותנועה.

18. תכנית פיתוח: לא יינתן 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 מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. שטח גינון לא יפחת מ-20% משטח חלקה. הפחתת שטח הגינון תהווה סטייה ניכרת.

19. סידורי תברואה:

1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
3. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחבות הפרטיות וליד תיבת דואר.

21. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין במרתף תת-קרקעי בתאום ובאישור חברת חשמל.**22. היטל השבחה:**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

23. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 2 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 2 שנים.

24. סעיף עתיקות: על תכנית זו יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.**25. סטייה נכרת:** העלאת מספר יחידות הדיור, שינוי גובה אבסולוטי, שינוי קווי בנין, שינוי מספר קומות תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.**26. קוו בנין למרפסות:** יציאת מרפסות מעבר לקו הבניין תתאפשר בקו בנין הקדמי בלבד.**27. קיר הפרדה:** היזם התכנית מחייב להקים קיר בין חלקה 329 לבין חלקה 624 בגובה של עד 180 ס"מ כך שיהיה הסתרה ממש בין החלקות.

חותמות:


 מסקוביץ ווסר
 אדריכל מס' 7222

אדריכל:

היזם:

~~מגדלי ארביב~~
 בניה והשקעות בע"מ

הבעלים:

~~מגדלי ארביב~~
 בניה והשקעות בע"מ