

4-10755

תקנון 71
8.9.98

מחוז המרכז
מרחב תקנון מקומי פתח - תקוה
תכנית בנין עיר מס' פת/2000 א'.
שינוי לתכניות מתאר מס' פת/2000, ופת/1273.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פת/2000 א'.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל מרחב תקנון פתח-תקוה.
3. ה י ו ז ס: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.
4. מחבר התכנית: עיריית פתח-תקוה.
5. מטרת התכנית: תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה של תכנית מתאר מקומית פת/2000 כדלקמן:
 1. קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע.
 2. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס לתדירים על הגג.
 3. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס למרתפים.
6. יחס לתכניות:

פת/2000
פת/10/2000

 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה מס' פת/2000 על תיקוניה (להלן תכנית המתאר), במידה ולא שונו בתכנית זו.
אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בתוקפה של תכנית פת/10/2000.
7. יחס לתכניות אחרות: במקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מתאר מקומיות או מפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.
8. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 10755/4

התכנית מאושרת מכה
סעיף 108 (ג) לחוק

יו"ר הועדת המחוזית

9. שטחי שירות במגורים צמודי קרקע

שטחי השירות באזור מגורים א' וא' מיוחד, ובתים צמודי קרקע באזורי באזורי מגורים ב' ו - ג' ולא בבניה רוויה, ינתנו עפ"י ההוראות הבאות. בתכנית זו "בתים צמודי קרקע" הינם בתי מגורים עד 2 קומות ועליית גג, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם נטו.

9.1 מחסן:

א. מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי.

(1) ללא שינוי מהוראות תכנית פת/2000.

(2) במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.

ב. מחסן כחלק מהמבנה הראשי

תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ"ר כחלק מהמבנה הראשי ללא חריגה מקווי הבניין, ובהתאם להוראות הבניה של המבנה הראשי.

9.2 ממ"ד

(1) תותר תוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים או מאושר, רק לגבי תכניות שלפני תקנות הג"א ושבהם לא נלקחו הממדי"ס. בכל מקרה לא תותר תוספת ממ"ד מעבר לנקבע בתכנית שאושרה לאחר תקנות הג"א, אשר כללה שטח הממ"ד. תוספת שטח בגין ממ"ד רק בשעור המזערי עפ"י התקנות ובתנאי שאין מקלט בבניין עצמו.

(2) בבניין קיים תוספת הממ"ד תהיה בצמוד לבנין ובחומרי גימור תואמים למבנה הקיים, באשור אדריכל העיר, ללא חריגה מקווי בניין.

(3) לא תותר בניית ממ"ד אלא לאגף שלם של הבניין.

(4) בבניינים שטרם נבנו, הממ"ד יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין.

תותר הקמת חניה מקורה לפי אחת מהחלופות הבאות:

א. חלופה 1: חניה עלית

מקום בו מותר על פי תכנית תקפה לבנות חניה מקורה לרכב אחד בתחומי קו הבניין, ניתן להוסיף חניה מקורה נוספת, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

- 1) המגרש בו מבוקשת תוספת החניה ממוקם על רחוב שרוחבו פחות מ - 28 מ'.
 - 2) גודל החניה הנוספת לא יעלה על 15 מ"ר, וגודל שתי החניות לא יעלה על 30 מ"ר.
 - 3) על החניה הנוספת יחולו הוראות קווי הבניין החלות על החניה הקיימת.
 - 4) תותר כניסה אחת בלבד לשתי החניות.
 - 5) החניה תמוקם בצמידות למבנה או בצמוד לחניה הקיימת.
- הוראות תכנית מאושרת, יגברו על הוראות תכנית זו לעניין סעיף 9.3 א' זה.

ב. חלופה 2: חניה תת קרקעית

- 1) שטח לאזור החניה המקורה לשני כלי רכב יהיה עד 36 מ"ר.
- 2) מרתף הממוקם בתחום המרווח הצדדי ו/או האחורי - לא יבלוט שום חלק מהמרתף מעל למפלס הקרקע הסופיים.
- 3) תנאי הוצאת היתר בניה, הינו הגשה ואישור תכנית פיתוח.

10. חדרים על הגג

הוראות תכניות פת/1273 ופת/1273/א' ימשיכו לחול, זולת השינויים הבאים:

תותר בניית חדרים על הגג באזורי מגורים ב, ב-1, ב-2, ב' מיוחד, ב' משופר, ג', ג' מיוחד ובאזור מגורים מיוחד בגוש: 6400, חלקה: 1 ואזור מסחרי.

א) תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ-2 מ' ממעקה הגג.

בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק שפחות מ-1.5 מ' מהמעקה.
בחלק הבניין שרוחבו קטן מ-8 מ' ניתן יהיה לבנות ב "שקע" קו בניין אפס מהמעקה, וכאשר ה"שקע" אינו פונה לחזית הרחוב ו/או לחזית ראשית.

מרחקים אלו מתייחסים גם לפרגולות על הגג.

ב) החדר על הגג שיבנה על פי תכנית זו ותכניות פת/1273, פת/1273/א יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא ויהווה יחידת מגורים נפרדת. הכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.

ג) 1) שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.

2) מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר עפ"י תכנית תקפה).

ד. 1) לא תותר בניית חדר על הגג אלא אם כן תאושר התקנת מתקנים כמפורט בסעיף 6 ב' בתכנית פת/1273 על גג החדר החדש וכן תותר גישה חופשית לכל דיירי אותו בניין למתקנים על הגג.

2) כל הרכוש הפרטי והציבורי שעמד על הגג בשטח המיועד לתוספת החדרים, יועתק לגג התוספת ו/או לגג הבניין ע"י מבקש הבקשה, כולל פתרונות אדריכלים ומבלי לפגוע ברכוש המועתק.

ה. אם למבקש זכויות בקרקע המאפשרות לו לבנות בשטח שמעל לשתי דירות - תותר בניית חדר בשטח של שני חדרים, וזאת בתנאי שהחדר יהווה יחידת מגורים אחת עם הדירה שמתחתיו שבבעלות המבקש.

1. (1) היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

(2) התכנון האדריכלי של החדרים ומתקני הגג ישולבו בעיצוב האדריכלי של הבניין ויאושרו ע"י אדריכל העיר.

11. מרתפים

הוראות פת/2000 תחולנה בכל הנוגע לבניית מרתפים, למעט השינויים המפורטים להלן:

א. במגורים צמודי קרקע

בבניה למגורים צמודי קרקע (כהגדרתם בסעיף 9) יותר שטח מרתף אשר ישתרע מתחת לכל שטח קונטור הבניין בקומת הכניסה ויהווה שטח בניה עיקרי.
כל זאת בתנאים הבאים:

- (1) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע.
- (2) פני תקרת המרתף הבולט מקו היטל קומת הקרקע לא יחרוג מעל 45 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.

ב. במגורים בבתי קומות

- (1) באזור מגורים בבתי קומות (כלומר, בתים שאינם צמודי קרקע כהגדרתם בסעיף 9), תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, לשמושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכוניות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.
- (2) המחסן ירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.
- (3) יובטחו פתרונות לנטיעת עצים מעל קומת המרתף המגיעה עד קו בניין אפס.
- (4) מקום שלא מותרת בניה בקו בניין אפס עפ"י תכנית תקפה טרם אישורה של תכנית זו, לא ינתן היתר בניה בקו בניין אפס אלא אם תנתן הודעה לבעל הזכויות במגרש הגובל, ותנתן לו הזדמנות להעיר את הערותיו, ובתנאים הבאים:

(א) מתן פתרונות ניקוז.

(ב) בטיחות הבניה לעניין סמיכות המגרש למגרשים גובלים בעת הביצוע, אי פגיעה בתשתיות קוויות קיימות ועתידיות.

(ג) פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים, או יונמכו מפני הקרקע הסופיים לצורך גינון.

ג. באזורי מלאכה, מסחר ובשטח לבנייני ציבור

(1) יותרו 3 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, ובתנאי שלא יחרוג מגובה של 45 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

(2) במרתף יותרו השימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, הסקה, וחדרי מכונות.

(3) באזורי מלאכה ומסחר 50% משטח קומת מרתף עליונה יהיה שטח עיקרי וישמש כמחסנים לשמוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה. לא תותר העברת שטח עיקרי מתחת מפלס הקרקע למפלסים העליונים. השטח העיקרי המשמש לאחסנה ירשם בהצמדה לקומה שמעל ללא אפשרות הפרדה.

בשטח לבניין ציבורי יהיה המרתף שטח עיקרי וישמש כמחסנים ו/או שימושים נוספים לרווחת הציבור לשימוש הבניין שמעליו.

(4) יותר קו בניין אפס בתנאי שיובטחו הנושאים הבאים:

א. ניקוז.

ב. בטיחות הבניה לעניין סמיכות המגרש למגרשים גובלים בעת הביצוע, אי פגיעה בתשתיות קוויות קיימות ועתידיות.

ג. פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים, או יונמכו מפני הקרקע הסופיים לצורך גינון.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית/ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/ מס' פת' 2000 מס' פת' 2000		
בישיבה מס' 33 מיום 8.9.96		
תוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למס' פת' 2000 למתן תוקף		
מנחל אהרן לתכנון עיר	מהנדס חלק	י"ר הועדה