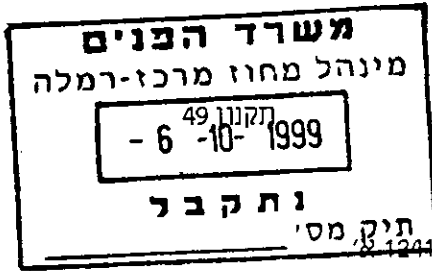


4-11869



10

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה  
 תכנית שינוי מתאר מס' פת/47/1241  
 שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 ולתכנית מס' פת/47/1241

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/47/1241.

2. מסמכי התכנית:

א) הוראות תכנית. (4 עמודים).

ב) תשריט.

ג) תכנית בינוי.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה זלק בלתי נפרד ממנה.

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

4. שטח התכנית: 52.248 דונם.

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

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: שכונת צדור.

דרך ז'בוטינסקי, רח' עמל.

רח' אמיל זולא, רח' שלמה מיכאליס.

7. גושים וחלקות גוש: 6194 רח' חלקות: 103-107, 21-49, 51-101, 210, 238, 239.

8. ה י ו ז ס: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.

9. בעלי קרקע: ש י נ י ס.

10. מחבר התכנית: עיריית פתח-תקוה. באמצעות אדר' אלי-בן סימון.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה כדלקמן:

א. קביעת הוראות בניה באזור שיקום למלאכה.

ב. יעוד שטחים לשטח ציבורי פתוח.

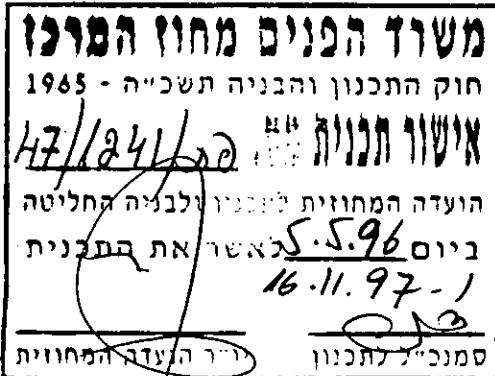
ג. יעוד שטחים לתכנון בעתיד.

ד. סימון בתים להריסה.

ה. התווית, הרחבת וביטול דרכים.

ו. סימון וקביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש בעתיד

על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.



12. **יחס לתכניות אחרות:** על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה מס' פת/2000 על תיקונה (להלן תכנית המתאר). במידה וקיימת סתירה בגין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות או מפורטות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

13. **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.

14. **האזורים והוראות הבניה:** בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואזורי הבניה.

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינמלי או שטח המגרש	שטח בניה עיקרי ב-% בקומה	מס' קומות	שטחי שירות ב-% מעל ומתחת לפני הקרקע	קווי בניין		
						סה"כ בניה עיקרי ב-%	חזית	צד
אזור שקום למאלכה	סגול	לפי תשריט	40% תכסית - לא יותר מ-48%	4	מעל פני הקרקע 30% מהעיקרי ובכפוף לסעיף 14.4 מתחת לפני הקרקע 100% X2 למרתף חניה	עיקרי 120% ובכפוף להערות סעיפים 14.3-14.1	לפי תשריט	4 או קיר משותף לפי המסומן בתשריט הבינוי
								אחור 6

14.1 לחלקות אשר בהן קיימים בתים המיועדים להריסה עפ"י התשריט, תנתן תוספת של 20% זכויות בניה (סה"כ 140%).

14.2 לחלקות פנויות אשר יאוחדו עפ"י תכנית הבינוי תנתן תוספת של 20% זכויות בניה (סה"כ 140%).

14.3 בחלקות אשר בהן קיימים מבנים להריסה ואשר יאוחדו עפ"י תכנית הבינוי עם חלקות פנויות ו/או עם חלקות שעליהן מבנה להריסה תנתן תוספת של 40% זכויות בניה (סה"כ 160%).

14.4 שטחי השירות לחלקות אשר יאוחדו עפ"י תכנית הבינוי יהיו 35% מהשטח העיקרי.

14.5 החלקות שיאוחדו כאמור לעיל יאוחדו עפ"י תשריט איחוד וחלוקה.

14.6 בחלקה 53 תנתן אפשרות להרחבת הבניה ל-140% בקו בניין אפס לחלקה 54 ללא הריסת המבנה הקיים.

15. **מרתפים:** תותר הקמת 2 מרתפים בקו בניין אפס (לאחר הפרשת השטחים לצרכי ציבור). תוך נקיטת אמצעים למניעת נזקים לחלקות השכנות, ובלבד שיינתנו פתרונות ניקוז לשטח שמעל לקרקע באישור מהנדסת העיר. המרתפים מיועדים לחניה ולמתקנים הנדסיים בלבד. שטח המרתפים יהיה בנוסף לשטחי השירות הנ"ל.

16. **אופן הבינוי:** הקוים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט הבינוי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בבינוי כל זמן שישמרו קווי הבינוי עפ"י הוראות תכנית זו.

17. **שטח לאיחוד וחלוקה מחדש:**

בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש תוכן תכנית מפורסת עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק. לא תותר בניה בשטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה מחדש כל עוד תכנית כאמור לא תאושר.

18. **שמושים חורגים:**

לאחר מתן תוקף לתכנית תוכן רשימת שימושים חורגים לבתים הקיימים מכח סעיף 178 לחוק.

19. **חניית מכוניות:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983, בתחומי המגרש.

20. **תנאים למתן היתר:**

א. כל השימושים יחוייבו לעמוד בהוראות הפרק לנושא איכות הסביבה (סעיף 22 להלן).

ב. לא תותר בניית מגורים חדשים או תוספת לבניני מגורים קיימים, אלא יותרו שינויים סניטרים בלבד.

ג. מתן היתרים למפעלי תעשייה ומלאכה בתקופת הבינויים שבה עדיין קיימים בשטח מבני מגורים מאוכלסים יותנה במגבלות ובהוראות איכות הסביבה אשר בסעיף 22 להלן;

**21. תכליות ושימושים:**

באזור שיקום למלאכה יותרו התכליות והשימושים הבאים, הכל בכפוף להוראות סעיף 22+20 בתקנון זה.

- א. בתי קירור.
- ב. שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.
- ג. משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- ד. מוסדות כספיים.
- ה. מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום.
- ו. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, סלפון, וגז, פסולת.
- ז. מכוניות ומעבדות.
- ח. מוסכים לרכב.
- ט. שטחי ומתקני חניה.
- י. בתי מלאכה, ומפעלים.

**22. הוראות איכות הסביבה:**

א. כללי: כל עוד קיימים בשכונת צדור בנייני מגורים מאוכלסים יותנה היתר בניה ו/או רשיון עסק עפ"י רישוי עסקים לבית מלאכה או מפעל תעשייתי בהתייחסות ישירה לבתי המגורים הקיימים שבסביבה. בנוסף להגבלות ולהוראות לפי הפרק בנושא איכות הסביבה יחולו על הפעילות או השימוש המבוקש, תנאים ומגבלות המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים למגורים הקיימים:

ב. 1. סיווג תעשיות: לא תותר תעשייה המאחסנת, משתמשת ו/או המייצרת חומרים רעילים ומסוכנים כהגדרתם על פי חוק.

2. זיהום אוויר: א) לא יותר שימוש באנרגיה מכל סוג שהוא למעט חשמל, גז, אנרגיה סולארית.

ב) לא תותרנה פליטות מכל סוג שהוא לאויר, כולל אבק ממשחחי חניה ומעבר במגרשים.

3. רעש: א) התעשייה במקום תעמוד בחוקי ובתקנות הרעש לפי "מבנה ד" כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

ב) שעות העבודה באזור יוגבלו. העבודה תחל בשעה 06.00 ותמשך לא יאוחר מאשר השעה 22.00.

ג) יחולו כל ההוראות המופיעות בפת/1241/א' סעיף 26: "הוראות בנושא איכות הסביבה".

**23. תכנית פיתוח:**

לא ינתן היתר-בניה אלא אם מהנדס העיר אשר קיומה תכנית פיתוח 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 מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה סופוגרפית.

24. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

25. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים, מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

26. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית / ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/מפורטת מס' פת' 43/12.6/		
בישיבה מס' 23 מיום 24.5.92		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להפקעה/למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה