

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר פת' / מק' / 2003 / 41
תוכנית לאחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
שינוי לתכנית מתאר פת' / 2003 / 9
ולתוכנית מתאר פת' / 2000 על תיקוניה

טבלת עדכונים

מס'	תאריך	מספר מסמך	מהות העדכון
1		314-T-03	לדיון במקומית
2	29/4/03	314-T-04	לאחר הערות יפי שגיא מיום 7/4/03 ולקראת הפקדה
3	25/5/03	314-T-05	עדכון שטחים לפי מודד-הפקדה
4	10/12/03	314-T-06	תוקף

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/41/2003
תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/9/2003
ולתכנית מתאר פת/2000 על תיקוניה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/41/2003, תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק שינוי לתכנית מתאר מס' פת/9/2003 ולתכנית מתאר פת/2000 על תיקוניה
2. מסמכי התכנית: א. תקנון הכולל 6 דפי הוראות.
ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:500 ו-1:5000 ו-1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד (להלן: התשריט).
ג. תוכנית בינוי קומת קרקע בקני"מ 1:500- מנחה.
ד. נספח פיתוח של השצ"פ הגובל בכיכר בקני"מ 1:250- מנחה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 11.909 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש: 6357
חלקות: 16,17,18

מגרש לפי מפת רישום (בתהליך)
47 (307 לפי תב"ע פת/9/2003)
48 (308 לפי תב"ע פת/9/2003)
49
53
62,63 (חלק)

7. היוזם: גי.אל.איי גינדי החזקות בע"מ
ח.פ 1-286800-51
מרכז עזריאלי המגדל העגול תל אביב 67021
טל. 6947947-03 פקס 6947949-03
8. בעלי הקרקע: (1) שונים ע"י מיופה כח עו"ד זאב ברא"ז
רח' נירים 3 תל אביב 67060
טלפון 6880625-03 פקס 6886566-03
(2) עיריית פ"ת, העליה השניה 1 פ"ת
9. מחבר התכנית: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
בית רובינשטיין, רחוב לינקולן 20, תל אביב 67134
טל. 03-6254422 פקס. 03-6254421
10. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מס' פת/9/2003 ולתכנית מתאר פת/2000 כדלקמן:
א. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבניה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד למעט הגדלת שטח לשב"צ ע"ח מגרשי המגורים.
ב. שינוי בקו הבנין הקבוע בתכנית כך שבמגרש 308 (48 לפי תוכנית רישום בתהליך) יהיה קו בנין 0 מ' לשצ"פ לכיוון הכיכר.

- ג. שינוי של הוראות תכנית בינוי ועיצוב אדריכליים.
 ד. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתוכנית.
 ה. הגדלת מס' יחיד מ-114 (מ-137 שאושרו בהקלה) ל-140 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
 ו. במגרש 307 (47 לפי תוכנית רישום בתהליך): הגדלת מס' הקומות מ-15 קומות ע"ע + קומה חלקית (מ-17 קומות ע"ע + קומה חלקית שאושרו בהקלה) ל-18 קומות ע"ע + קומה חלקית.

11. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר פת/ 9/2003 ותכנית מתאר פת/2000 על תיקונין (להלן: התכנית הראשית) למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

12. יחס לתכניות מפורטות בתוקף:

הוראות תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ובכללן תכנית פת/ 9/2003 יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

14. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה הוראות התכניות התקפות החלות על שטח התכנית למעט השינויים הבאים:

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים (כולל פרסום הקלה)

מספר קומות על (עמודים)	מספר יחיד במגרש	קווי בניין ב- מ'			שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר (ראה הערה ב')		שטח מגרש במ"ר (לפי מדידה)	מספר מגרש	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין			
עד 15 קומות (17 בהקלה) + ק.ג. חלקית מעל ק.עמודים/קרקע חלקית	(60 לפי תביע) 67 אושר בהקלה	6	15	5	4,456	1,320 מ"ר	-	6,600 מ"ר	2,143	307 לפי תביע 47 לפי תכנית לצרכי רישום	מגורים מיוחד
עד 15 קומות (17 בהקלה) + ק.ג. חלקית מעל חזית מסחרית בגובה 12 מ'	(54 לפי תביע) 70 אושר בהקלה (1)	6	למסחר 7 למגורים 15	5	8,556	1,188 מ"ר + 193 מ"ר למסחרי	5,940 מ"ר 965 מ"ר סה"כ 6,905 מ"ר	4,227	308 לפי תביע 48 לפי תכנית לצרכי רישום		
	137				13,012	2,701		13,505	7,815		סה"כ
		3	3	3			לפי פת/2000	3,399	53		שבי"צ
							לפי פת/2000	1,445	49		שצ"פ
							לפי פת/2000	695	62,63 חלק		דרך

(1) אושרה העברה של 5 יחיד ממגרש 307 למגרש 308 על בסיס סעיף 16 בפת/ 9/2003.

טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

מספר קומות על עמודים	מספר יחיד במגרש	קווי בניין ב- מ'			שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר (ראה הערה ב')		שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין			
+ 18 קומה חלקית	70	-	5	5	4,456	1,320	-	6,930 מ"ר	2,707	16	מגורים מיוחד
+ 18 קומה חלקית	70	-	3	5 מ' 0 מ' לכיוון השצ"פ הפונה לכיכר	8,556	1,381	-	6,575 מ"ר	2,716	17	
	140				13,012	2,701		13,505	5,423	סה"כ	
3		-	3	3	לפי פת/2000 על תיקוניה			947	6	שב"צ	
3		-	3	3	לפי פת/2000 על תיקוניה			3,399	53	שב"צ	
					לפי פת/2000 על תיקוניה			1,008	14	שצ"פ	
					לפי פת/2000 על תיקוניה			437	12		

הערות:

- מספר הקומות לעיל מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת קרקע, מעל גובה זה תותר הקמת קומה חלקית, חדרים על הגג, מתקנים טכניים וחדרי מכונות.
- תותר הקמת חדרים על הגג בהתאם לתכנית פת/1273 ותכנית פת/1/2003, פת/2000/א'.
- תותר בניית מרתפים, בהתאם לתכנית הראשית על תיקוניה.
- גינון ותכסית- הגינון במגרש לא יפחת מ- 30% משטח המגרש- שבילי הולכי רגל יחשבו כחלק מהשטח המגוון.
- לצורך חישוב שטחי הגינון להיתרי הבניה יחשב החלק בתוכנית המיועד לשצ"פ כשטח גינון של מגרשי המגורים.
- ניתן להעביר שטחי בנייה וכמות יחיד בין מגרשים.
- ניתן להעביר שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין לצורכי מבואות, חדרי מדרגות, מחסנים, קומת עמודים מפולשת, חדר עגלות, חדר גז, ממד"ים, מרפסות, או לכל צורך אחר.

15. איחוד וחלוקה: השטח המסומן לאיחוד וחלוקה ירשם על שם הבעלים לפי טבלת הקצאות שבתשריט.

16. חניה: תקן החניה במגרשי המגורים יהיה לפי 1.5:1. הועדה המקומית רשאית לדרוש תקן חניה בשונה מתקן זה באישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: הועדה המקומית תשוב ותגבה היטל השבחה כחוק.

18. תכנית פתוח: לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

19. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת קרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ואישור חברת החשמל.

20. סעיף שיפוי: היזם ישא בכל תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

21. אופן הבינוי: הקוים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

22. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

43

חוקת ברא"ז
אדריסליס מתכנת עורף בע"מ

חתימת עורך התכנית:

גל אל. ציי
גנרל החלוקת בע"מ
ח.פ. 1-286500-51

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעלי הקרקע:



הגנרל
חוקת ברא"ז
חוקת ברא"ז

314_T-06
10/12/03

