

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר פת / מק / 2006 / 3
שינוי לתכנית מתאר פת/במ/2006, פת/מק/2006 א'
פת/מק/2006 ד', פת/מק/2008 א', פת/מק/2008 ב'
ולתוכנית מתאר פת / 2000 על תיקוניה

תוכנית לאחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה

טבלת עדכונים

מס' תאריך	מספר מסמך	מהות העדכון
1 1.11.04	314-T-01	תקונים לאחר החלטת הפקדה
2 15.11.04	314-T-02	תקונים יועצת משפטית, איכות הסביבה
3 23.11.04	314-T-03	תיקונים להפקדה
4 6.12.04	314-T-04	עותקים להפקדה
5 5.7.05	314-T-05	עותקים למתן תוקף

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
 תכנית שינוי מתאר פת/מק/2006/3
 שינוי לתכנית מתאר מס' פת/במ/2006, פת/מק/2006 א', פת/מק/2006 ד', פת/מק/2008 א',
 פת/מק/2008 ב' ולתכנית מתאר פת/2000 על תיקוניה
 תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. **שם התכנית:**
 תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/מק/2006/3,
 שינוי לתכנית מתאר פת/במ/2006, פת/מק/2006 א',
 פת/מק/2006 ד', פת/מק/2008 א', פת/מק/2008 ב' ולתכנית מתאר
 פת/2000 על תיקוניה.
 תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז'
 לחוק התכנון והבניה.
2. **מסמכי התכנית:**
 א. תקנון הכולל 5 דפי הוראות.
 ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה
 1:500 ו-1:5000 הכולל תכנית בינוי קומות טיפוסיות מהווה
 חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית
 ולתשריט גם יחד (להלן: התשריט).
 תכנית הבינוי לקומות טיפוסיות הינה תכנית מחייבת לעניין קווי
 הבניין, מרחקים בין הבניינים והפתרונות הארכיטקטוניים
 המוצעים בהם.
 ג. תוכנית פיתוח ותנועה קומת קרקע בקני"מ 1:250- מנחה.
 ד. דו"ח אקוסטי ערוך ע"י מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ.
 ה. טבלאות הקצאה ערוכות ע"י שמאי דן אורמן.
3. **גבולות התכנית:**
 גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
 17.499 דונם.
5. **תחולת התכנית:**
 תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט
 המצורף לתכנית.
6. **גושים וחלקות:**
 גוש: 6716
 חלקות: 24,25,26,29,48,50,73 (חלקים)
 מגרשים: 6ב,6ג,6ד,7, 406(חלק), 5031, 5032
7. **היוזם:**
 מעוז דינאל חברה קבלנית לבנין בע"מ
 ח.פ 1-286800-51
 רח' הכשרת הישוב 5 איזור תעשיה חדש ראשלי"צ
 טל. 03-9525859-03 פקס 03-9525864
8. **בעלי הקרקע:**
 שונים
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. **מטרות התכנית:**
 תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר פת/במ/2006,
 פת/מק/2006 א', פת/מק/2006 ד', פת/מק/2008 א',
 פת/מק/2008 ב' ותכנית מתאר פת/2000 על תיקוניה כדלקמן:
 א. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז'
 לחוק תכנון והבניה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
 למעט הגדלת שטח לשצ"פ ע"ח מגרשי המגורים.
 ב. שינוי של הוראות תכנית בינוי ועיצוב אדריכליים: ביטול
 קירות משותפים בין המבנים במגרש 7, קביעת מרחקים
 מינימליים בין הבניינים, הזזת מקום נתיבי כניסה לרכב.

- ג. הגדלת מס' יח"ד מ-132 יח"ד ל-172 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות (לא כולל מגרש 7א').
- ד. העברת שטחי בניה (עקרי ושרות) בין המגרשים, מבנים וקומות עד 10%.
- ה. תוספת 2 קומות, סה"כ קומת קרקע + 7 קומות + קומה חלקית + קומה טכנית ללא תוספת שטחי בניה.
- ו. קביעת קווי בנין כמופיע בתשריט (למעט 7א').

11. יחס לתכנית

המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות פת/במ/2006, פת/מק/2006א' פת/מק/2006ד', פת/מק/2008א', פת/מק/2008ב' ותכנית מתאר פת/2000 על תיקוניהן (להלן: התכניות הראשיות) 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 יישארו בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

13. האזורים והוראות

הבנייה:

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

טבלת זכויות והוראות בנייה

מצב מוצע				מצב קיים				אזור		
מס' קומות	שטחים עיקריים במ"ר	כמות יח"ד	שטח מגרש במ"ר (לפי מדידה)	מס' מגרש	מס' קומות	שטחי עיקריים במ"ר	כמות יח"ד		שטח מגרש במ"ר (לפי מדידה)	מספר מגרש
קרקע+7 ק' + קומה חלקית + קומה טכנית	10,348	88	6,226	6/1	קרקע+5	3,281	24	1,995	6 ב'	
					ק' + חדרי	3,286	24	1,999	6 ג'	
					יציאה לגג	3,781	24	2,329	6 ד'	
						10,348	72	6,323	סה"כ מגרש 6	
לפי פת/במ/2006		20	2,324 לפי מ"ר לפי פת/במ/2006	7 א'	לפי פת/במ/2006		20	2,324 לפי פת/במ/2006	7 א'	מגורים ב'
קרקע+7 ק' + קומה חלקית + קומה טכנית	9,675	84	5,791	7/3	קרקע+5	3,281	20	1,995	7 ב'	
					ק' + חדרי	3,286	20	1,999	7 ג'	
					יציאה לגג	3,108	20	1,880	7 ד'	
						9,675	60	5,874	סה"כ מגרש 7(ב,ג,ד)	
		192 כולל מגרש 7א'	14,341				152 כולל מגרש 7א'	14,521		סה"כ
		לפי פת/2000	2,627	,7/2,6/2,7/4,5031,5032		לפי פת/2000	2,447	,5031,5032	48 חלק	שצי"פ
		לפי פת/2000	531	406 (חלק)		לפי פת/2000	531	406 (חלק)		דרך

הערות:

- א. שטחי הבניה המיועדים לחדרים על הגג כלולים בשטחים המפורטים בטבלה.
- ב. קוי בנין – לפי תשריט מצב מוצע, ותוכנית בנין.
- ג. גינון ותכנית- הגינון במגרש לא יפחת מ- 30% משטח המגרש
- ד. ניתן להעביר שטחי בנייה וכמות יח"ד בין מגרש 6/1 למגרש 7/3 עד 10% ולהיפך.
- ה. שטחי שירות לפי פת/מק/2000ד'. ניתן להעביר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין לצרכי מבואות, חדרי מדרגות, מחסנים, קומת עמודים מפולשת, חדר עגלות, חדר גז, ממד"ים, מרפסות. או לכל צורך אחר.

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

15. זכות מעבר : מקום נתיבי גישה לכלי רכב אל תחום זיקת מעבר קיימת במגרשי השצ"פ 5031, 5032 לפי המסומן בתשריט ברוחב רצועה של 6 מ' לרבות לכניסת כלי רכב תפעוליים כגון כבוי אש/אשפה/חברת חשמל.

16. חניה : מספר מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה. מקומות החניה יהיו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.

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

18. איכות הסביבה : א. תרשם הערת אזהרה לגבי מטרדי רעש מכביש מכביית כתנאי להוצאת היתר בניה.
ב. הנחיות מיגון אקוסטי דירתי כפי שמפורט בנספח ד' למסמכי התכנית.

19. תוכנית פיתוח : לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פיתוח לאותו השטח. תוכנית הפתוח תכלול : פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תוכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

20. אופן הבינוי : הקווים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט ובניספח הבינוי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו כולל : קווי בניין, גובה מבנים ותכנית.

21. סידורי תברואה : תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.

22. רישום השטחים

הציבוריים : השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פי"ת ע"פ סעיף 26 לחוק או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

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

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

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

מעוז דניאל
 חברה קבלנית לבניה בע"מ

קרן פייר שותפות מוגבלת
 מס' 550211981
 באמ"ת השותף הכללי:
 שובל ע"מ נדל"ן בע"מ
 5131786

חתימת יוזם התכנית:

Handwritten signature

קיסה ברא"ן
 אדריכלים ומתכננים בע"מ

חתימת עורך התכנית:

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 20.07.2005
נתן קובל
 תיק מס' :

ועדה מקומית פתח-תקוה
 אישור תכנית מס' פת/מק/ 3/2006
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 2.5 ביום 19.6.05

הממונה על המחוז	מנהל אגף רכנון/עיר	מהנדס העיר	יו"ר ועדה
-----------------	--------------------	------------	-----------