

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' פת/מק/2006/ה'
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה
ולתכנית מס' פת/במ/2006

הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש
ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימון ז' לחוק

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/2006 / ה'

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה ולתכנית מס' פת/במ/2006 /
הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימון
ז' לחוק.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/מק/2006 / ה'
2. מסמכי התכנית:
(א) התקנון.
(ב) תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1,000
מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים
לתכנית ולתשריט גם יחד.
(ג) טבלת הקצאות.
(ד) נספח תנועה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 8.602 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחובה ומספרי הבתים: כפר גנים ג' רחוב יוסף נקר.
7. גושים וחלקות: גוש: 6716 חלקה 26 וחלקה 27 חלק עפ"י טבלת הקצאות
פת/במ/2006 מגרש 5.
8. היוזם: יורוקל השקעות ופיתוח בע"מ, איתן מוכתר, רח' הפלדה
7 אור יהודה טל: 03-5388708, פקס: 03-5388695.
9. בעלי הקרקע: שונים, כמפורט בטבלת חקצאות.
10. מחבר התכנית: אדריכל יוחי לביא, רח' ליפסקי 10 תל-אביב
טל': 03-6020115 פקס: 03-6020067.
אדריכל דורון גולדווסר, רח' בן צבי 10 פ"ת
טל': 03-9327029 פקס: 03-9327124.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה
כדלקמן:
(א) איחוד וחלוקה מחדש של מגרש 5 ללא הסכמת בעלים
עפ"י הוראות פרק ג' סימון ז' לחוק
(ב) הגדלת מספר יחיד למגרש מ-20 ל-28 בכל מגרש ללא
הגדלה של סה"כ השטחים למטרות עיקריות במגרשים
ישנים 5א, 5ב, 5ג, 5ד.
(ג) שינוי בינוי תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית, מ-5
קומות עע"מ + חדרי גג ל-7 קומות + חדרי גג/דירות גג.

ד) שינוי קו בנין ובינוי: ביטול קיר משותף וקביעת קו בנין בין הבניינים כמסומן בתשריט.

ה) העברת שטחי בניה בין מגרשים ומקומה לקומה במסגרת סה"כ שטחי הבנייה המותרים עפ"י תכנית פת/במ/ 2006

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה 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: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינם למעט השינויים שיתחייבו מתכנית 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 יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. הוראות ואופן הבינוי:

א. טבלת האזורים והוראות הבנייה.

האזור	סימון בתשריט	מצב קיים										מצב מוצע														
		מס מגרש		שטח במ"ר		סה"כ שטח עיקרי במ"ר		מס יח"		מס קומות מירבי		קווי בנין		מס מגרש		שטח במ"ר		מס יח"		מס קומות מירבי		קווי בנין				
מגורים ב'	תכלת	5	א	2,326	3,702	20	5 קומות מעל קרקע + חדרי גג	13,688	80	13,688	8,602	סה"כ	501	א	2,104	6,312	10,044	28	7 קומות מעל קרקע + חדרי גג	84	28	3,348	112	13,688	8,602	סה"כ
			ב	1,993	3,171	20								ב	2,104	28										
			ג	1,993	3,171	20								ג	2,104	28										
			ד	2,290	3,644	20								ד	2,104	28										
														502			2,290	3,644	28							

ב. הבנייה עפ"י חוברת הנחיות בנינו של רפר גונת *

ב. הבנייה עפ"י חוברת הנחיות בינוי של כפר גנים ג'.

ג. הקווים המתחילים את הבניינים כמופיע בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתרי הבנייה שינויים במספר, בגודל ובאופן העמדת המגרשים/ הבניינים ובתנאי שישמרו קווי הבנין, זכויות הבנייה והוראות תכנית זו.

ד. זיקות הנאה

במקרה של חלוקת משנה למגרשים כאמור בסעיף 15.א ו 15.ג לעייל תירשמה זיקות הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל ביו המגרשים בהתאם לתכנית בינוי כללית לכל שטח התכנית כתנאי לקבלת היתר בניה.

ה. קווי בנין

קווי הבנין הצידיים המופיעים בתשריט, 6.30 מ', הם לבניינים בני 7 קומות מלאות עע"מ. במקרה של 6 קומות מלאות עע"מ יפחתו קווי הבנין הצידיים ב- 90 ס"מ ל- 5.40 מ', ובמקרה של 5 קומות מלאות עע"מ יפחתו קווי הבנין הצידיים ב- 90 ס"מ נוספים ל- 4.5 מ'.

ו. במקרה של 2 בניינים במגרש אחד לא יפחת המרחק ביניהם מ- 8.0 מ'.

ז. קו בנין לכיוון כביש מכבית: לפי הוראות פת/מק/2008 ב'.

ח. רצועת גיטון

- תוקצא רצועה ברוחב 4.0 מ' לגיטון ופיתוח לאורך רחוב יוסף נקר. לא תותר הקמת גדרות בתחום רצועה זו. פיתוחה ותיחזוקה השוטף של רצועת הגיטון כאמור, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו.
- ט. תותר העברת שטחים בין הקומות, כולל קומת חדרים על הגג, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה המותרים עפ"י תכנית פת/ במ/ 2006 ועפ"י הוראות תכנית זו.
- י. תותר בניית חדרים על הגג עפ"י תכנית מתאר פת/ 2000 א' מעל הדירות העליונות, כולל מעל דירות הגג (פנטהאוז).
- יא. תישמר 20% מתכסית המגרש עבור חילחול מי נגר עילי.
- יב. 30% לפחות משטח המגרש יהיה מיועד לגיטון בלבד.

16. שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ממד"יים חדרי מדרגות, מעלית, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות, עפ"י הוראות פת/2000/25.

17. אחוד וחלוקה מחדש: השטח המסומן לאחוד וחלוקה מחדש יירשם ע"ש הבעלים עפ"י טבלת הקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מתב"ע זו. תכנית לרישום תוכן ותוסדר ע"י הבעלים.

18. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה יימצא בקומת קרקע או במרתף תת קרקעי בתיאום ובאישור חברת חשמל.

19. חניית מכונות: מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בנייה. הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן, בהיקף שלא יקטן מהמפורט בנספח התנועה.

20. היתר בניה: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישור תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח חני"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז. אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכניות עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע לרשות העתיקות ולא לחמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

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

22. איכות הסביבה: השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

23. שיפוי: היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ולא תהיה לו כל תביעה ואו דרישה כלפי הועדה המקומית פ"ת ואו עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.

לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

24.

התכנית תביצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.
שלב הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך
5 שנים.

25. חתימות:

הועדה המקומית:

מחבר התכנית:

יוזם התכנית:

י. לביא אדריכלים ומתכנני ערים
ליפסקי 10 תל-אביב/62195
70. 6020115-03, פקס 03-6020067

תאריך: 19/06/05

יורקל השקעות ופיתוח הע"מ

גשר הפנים
מחוז מרכז

- 6. 07. 2005

ג ת ק ב ל

ועדה מקומית פתוח-תקווה			
אישור תכנית מס' פת/מק/ 2006 / ג			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
ביום 23.1.05 מס' 4			
הממונה על הסמך	מנהל אגף תכנון עיר	מהנדס תעו"מ	יו"ר הועדה