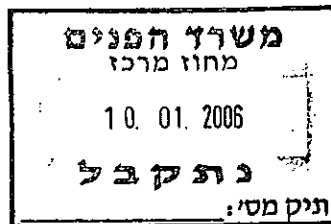


תקנון מספר 20



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה.

תכנית שינוי מתאר פת/1268/30

שינוי לתכנית פת/1268/2, פת/במ/17/1268, פת/1268/20, פת/בת/1232/37, פת/2000/פת/73/1232/מק.

1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/1268/30.

2 מסמכי התכנית:

(א) תקנון (בן 6 עמודים).

(ב) תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

(ג) תכנית בינוי-מנחה. (הקו הכחול מתייחס לחלקות בהן יתאפשר איחוד וחלוקה בעתיד).

(ד) תכנית תנועה-מנחה.

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

4 שטח התכנית: 143.299 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם קו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים:

רח' השופט ברנדס, רח' שיפר, רח' יוסף ספיר, גולומב, שלום עליכם, שלזינגר.

7. גושים וחלקות:

גוש: 6361 חלקי חלקה: 12.

גוש: 6355 חלקי חלקה: 2-4.

חלקות: 347-348, 339-345, 257, 311-337, 306-310, 298-303, 261-283, 231-251, 352, 350, 466-446, 587-588, 624, 258, 626-633, 642-645, 647, 648, 286-293, 686-688, 649.

8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פי"ת.

רחוב העליה השניה 1 פי"ת טל: 03-9052286 פקס: 03-9052616.

9. בעלי הקרקע: שונים.

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>30/1268/פת</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>17.11.06</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית

10. מחבר התכנית: עיריית פי"ת, אדר' אלי בן סימון-אדריכל ומתכנן ערים.
רח' לוי אשכול 37 קרית-אונו, טל/פקס: 03-6350723.
054-5427811.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:
א. שינוי יעוד: מאזור מגורים א' משופר ומאזור מגורים ב' משופר לאזור מגורים ב'.
ב. קביעת הוראות בניה, תוספת זכויות בניה והגדלת צפיפות בגין איחוד חלקות.
ג. קביעת מרפסות שמש (לא מקורות) בחריגה מקו הבניין.
ד. הגדלת שטחים לצרכי ציבור לצורך הרחבה ופריצת דרכים ושצי"פ.
ה. קביעת מס' יחיד כולל לתכנית בשיעור של 820 יחיד (12 יחיד לדונם נטו).
ו. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה בעתיד.

12. יחס לתכניות אחרות:

א) על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פי"ת מס' פת/2000 על תיקוניה
להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.
על אף האמור בתכנית זו, יחולו על התכנית גם הוראות פת/2000 א', פת/מק/2000/ד',
פת/במ/2000/14.

ב) תכניות אחרות אשר אושרו טרם אישורה של תכנית זאת, המפורטות להלן, ישארו
בתוקפן: פת/1268/26, 29/1268, פת/מק/1268/42, 44/1268/מק, 45/1268, 46/1268,
51/1268, 56/1268, 59/1268, 60/1268, 69/1268, 72/1268.

ג) תכניות אשר אושרו טרם אישורה של תכנית זאת המפורטות להלן ישארו בתוקפן כל זמן
שאינן ניצול זכויות בניה על פי הוראות תכנית זאת: פת/מק/1268/44, מק/1268/67.

13. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויושמו על שם עיריית פי"ת עפ"י סעיף 26
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

14. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה הוראות התכניות התקפות למעט השינויים הבאים:

אזור	סימון בתשריט	שטח בתשריט	אחוזי בניה עיקרי בקומה	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטחי שירות ב- % משטח עיקרי	סה"כ שטח בניה	קווי בניין	
							חזית	צד אחור
מגורים ב'	תכלת	כמסומן בתשריט	+30% חדרים על הגג.	+4 חדר על הגג (ומרתף חניה)	50%	עיקרי: 120% +חדרים על הגג. שירות: 50%	כמסומן בתשריט	4
חלקה 347 בגוש 6355	תכלת	505 מ"ר עפ"י תצ"ר	4 על גבי עמודים + ח' על הגג. (ומרתף חניה)	57%	עיקרי: 150% +חדרים על הגג שירות: 57%	דרום 4 מ' צפון 2 מ' לשצ"פ מזרח 2 מ' לשצ"פ (תותר הבלטת מרפסות) מערב 3.6 מ'		

הערות:

- (1) בתשריט, במקומות בהם סומן בניה בקיר משותף, קו בניין צדדי לקיר המשותף יהיה "0".
- (2) שטחי שירות בקומת הכניסה: עבור חדר כניסה, מדרגות, מחסנים לדיירי הבניין, חדר גז אשפה, חדר עגלות חניות מקורות, וכו'.
- (3) שטחי שירות בשאר הקומות: ממ"ד/ממ"ק, מעלית ומתקנים הנדסיים.
- (4) שטחי שירות למרתף חניה - 80%.
- (5) זכויות הבניה יהיו כמפורט לעיל או כמפורט בסעיף 15 ו- 18 לפי הגבוה מביניהם.

15. צפיפות בניה:

אזור מגורים	יח"ד לדונם נטו לפי שיעור ההפקעה.				יח"ד לפי פת/במ/2000/14
	25%	33%	40%	+40%	
מגורים ב'	9	10	11	לפי תכנית מפורטת	ראה סעיף 19
חלקה 347 בגוש 6355	8 יח"ד למגרש				

סה"כ מתוכננת בתכנית זו כ- 820 יח"ד.

- א. בכל מקרה בו שיעור ההפקעה יהיה בן מדרגות ההפקעה המפורטות תקבע הצפיפות באופן חישובי בהתאם למיקומה בין המדרגות ההפקעה.
- ב. בכל מקרה בו מסי יח"ד המחושב כולל שבר יחידות דיור יעוגל השבר כלפי מעלה ליחידת דיור שלמה.

16. איחוד חלקות:

בגין איחוד של חלקות בתחום-תכנית זו תנתן תוספת של עד 20% מהזכויות בתנאי שתובטח 30% תכסית פנויה, מבינוי וחניה בתחום המגרש המאוחד או בתנאי תכנון משמר מים, ובתנאי בניית חניה תת-קרקעית.

17. בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בעתיד תוכנה תכניות עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהתאם למגמות הוראות התכנית והבינוי.

18. יחס לתכנית פת/במ/14/2000:

הוראות פת/במ/14/2000 המפורטת להלן יחולו על חלקות הכלולות בתכנית זאת:

- א. 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי ובתוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבניית 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- ב. במקרה של פינויים 10 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר) ובתוספת של 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- ג. בצפיפות הנ"ל של 9 ו-10 יחידות לדונם נטו בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה. בתוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.
- ד. אחוזי הבניה ושטחי הבניה בסעיפים א' וב' הנ"ל הינם שטחים עיקריים.

19. מרפסות שמש:

תותר הבלטת מרפסות לא מקורות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל פני הקרקע מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור הכל לפי הבליטה הקטנה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

20. חניית מכוניות: תנתן בתחום המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות

חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, על פי השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. הועדה המקומית רשאית לקבוע מספר מקומות חניה בשונה מהתקן.

21. תנאי למתן היתר בניה :

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח 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 מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ובתנאי יצירת תכנון משמר מים. גמר חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים או עמידים באישור אדריכל העיר.

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

23. פיתוח שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים בתחום התכנית יפותחו על ידי הרשות המקומית בד בבד עם הוצאות היתרי הבניה.

24. מבנים להריסה:

לא יוצאו התרי 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.

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

26. חתימות:

יזם התכנית :

עורך התכנית :

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	30/1868	
בישיבה מס'	81	מיום 20.6.2004
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה

בן-סימון אלי
ארכיטקט ומתכנן ערים
מס' 21238