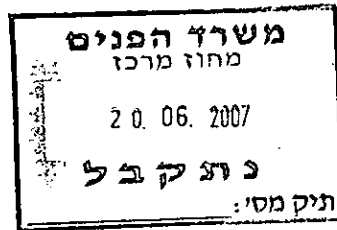


316-T-07



מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז המרכז

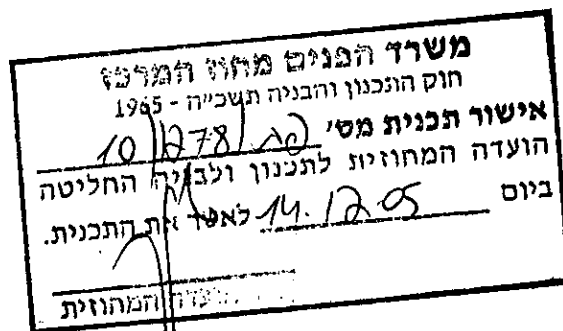
נפה - פתח תקוה

מרחב תכנון מקומי - פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר פת/10/1278

שינוי לתכנית מתאר פת/2000 על תיקוניה

ולתכנית בנין עיר מס' פת/במ/1/1278



טבלת עדכונים			
מס'	תאריך	מהות התיקון	תפוצה
1	01.08.2002		פתיחת תיק לדיון בלשכת התכנון המחוזית, מחוז המרכז
2	01.04.2003	שינויים והשלמות לפי החלטה של ועדת המשנה נקודתית ישיבה מספר 2003003.	
3	08.09.2004	הטמעת הערות + רן שמל	מחוזית
4	02.01.05	תיקונים להפקדה	מחוזית
5	1.3.06	תקונים למתן תוקף	מקומית + מחוזית
6	26.4.06	תקונים למתן תוקף - בדיקה סופית	מחוזית
7	08.05.07	תקונים למתן תוקף - בדיקה סופית	מחוזית

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר פת 10/1278/ שינוי לתכנית מתאר פת 2000/ על תיקוניה ולתכנית בנין עיר מס' פת/במ/1278/1
2. מקום התכנית: פתח תקוה.
מצפון – רחוב עין גנים. ממערב – חלקה 29. ממזרח – רח' אליעזר פרידמן. מדרום – רח' תבורי.
3. גושים וחלקות: גוש 6401
חלקות: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34. חלק מחלקות 30, 49.
4. יוזם התכנית: לוקי בניה ופיתוח בע"מ, המלאכה 8/10,
פארק אפק, ראש העין
טל. 9030490-03 פקס. 03-9387965
5. בעלי הקרקע: דב גולן ע"י יפוי כח אצל עו"ד אהרון מלצר, נירים 3, תל-אביב טל. 03-6884144
6. עורך התכנית: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
בית רובינשטיין, רחוב לינקולן 20, תל אביב 67134
טל. 03-6254422 פקס. 03-625
7. שטח התכנית: 7.700 דונם
8. מסמכי התכנית: מסמך א' – 7 דפי הוראה בכתב אלה
מסמך ב' – תשריט
מסמך ג' – נספח בינוי מנחה, למעט בענין אופן העמדת הבניינים שהינה מחייבת.
מסמך ג' – נספח תחבורה מנחה
להלן "התקנון"
להלן "התשריט"
להלן "נספח בינוי"
להלן "נספח תחבורה"
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
9. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
10. מטרות התכנית:
 - 10.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד.
 - 10.2 הגדלת יח"ד מ 60 ל-80.
 - 10.3 קביעת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים מיוחד.
 - 10.4 שינויים בהסדרי התנועה והחניה
 - 10.5 שינוי גובה המבנים לקומת קרקע + 10 קומות
11. התכליות המותרות: בתחום התכנית יותרו התכליות ע"פ האזורים כדלקמן:
 - 11.1 אזור מגורים מיוחד:
 - 11.1.1 מגורים.
 - 11.1.2 חניה (תחתונה ועילית).
 - 11.1.3 מתקנים טכניים ומתקנים לרווחת הדיירים.
 - 11.1.4 פיתוח שטח, קירות, גינות, פרגולות, שבילים, מיסעות, חניה.
 - 11.1.5 קיים בשטח מבנה שנאים ששטחו 82 מ"ר.
 - 11.2 שפ"פ
 - 11.2.1 פיתוח שטח, קירות תמך, גינות, גינות פרטיות, פרגולות, מרפסות, שבילים.
 - 12.2.2 השפ"פ שמפריד בין הדרך הפנימית לדרך ההולנדית יטופל כחיץ מגוון.

12. זכויות והוראות הבנייה באזורים השונים
12.1.1 טבלת הוראות וזכויות בניה

אזור יעוד	מספר מגרש	כמות יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות וגובה אבסולוטי מירבי	שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר		קווי בניין ב-מ'	תכנית
						מעל מפלסה כניסה הקובעת לבניין	מעל מפלסה הכניסה הקובעת לבניין		
מגורים מיוחד יכולל (פ"פ)	50	80 (ראה הערה 3)	5,369 מ"ר	קומת קרקע + 10 ק' 42.5 מ' (83.5 מ' מעל פני הים) (ראה הערה 4)	105 מ"ר ליח"ד	45 מ"ר ליח"ד + 1,200 מ"ר לקומה מפולשת וחניות מקורות	3,200 מ"ר למרתפי חניה, מחסנים ומערכות טכניות. (ראה הערה 6)	ע"פ תשריט	35% (ראה הערה 7)
סה"כ					8,400 מ"ר	4,800 מ"ר	3,200 מ"ר		

הערות:

1. חישוב השטח נעשה במדידה ממוחשבת. סטיות של 5% בתכניות לצרכי רישום לא יחשבו כסטיה מהתכנית.
2. שטחי השירות כוללים את חדרי המדרגות, המעליות, הממ"דים, המחסנים וכל השטח הציבורי המשותף.
3. תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.
4. תוספת קומות ותוספת לגובה האבסולוטי יהוו סטיה ניכרת.
5. לא תותר בניית חדרים על הגג.
6. תותר הגדלת המרתף לחניות.
7. שינוי התכנית תהווה סטיה ניכרת.

12.2 הוראות

**בניה
לאזור
מגורים
מיוחד**

12.2.1 גובה מבנים

גובה הבנינים יהיה בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 12.1.2. הסימון בתשריט מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת הקרקע. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכוונות בשטחים המותרים ע"י טבלה 12.1.1. תותר קומת קרקע בגובה המאפשר לובי בגובה 4.20 מ'.

12.2.2 מרתפים

12.2.2.1 תותר הקמת מרתף חניה תחתונה מתחת ל-0.00 בכל שטח המגרש על פי תכנית פת/2000/ד'.
 12.2.2.2 שימושים – חניה, מתקנים טכניים, חדרי מכוונות, אחסנה, ומחסנים בשטח נטו של עד 6 מ"ר ליחידת דיור אשר ירשמו על שם הדיירים.

12.2.3 קווי בנין

12.2.3.1 כמסומן בתשריט ובטבלת הוראות הבניה.

12.2.4 גינון ותכנית

12.2.4.1 הגינון לא יפחת מ-30% משטח החלקה.

בשטח המגוון לא תתאפשר חניה בניה ומסעות.	12.2.4.2	
כ-20% משטח המגרש ישמש לניקוז מי גשם.	12.2.4.3	
<u>מזגנים</u>	12.2.5	
בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אוויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז.	12.2.5.1	
יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה המוסתרת חזותית ואקוסטית כך שלא יגרמו מטרדי רעש לדירות השכנות.	12.2.5.2	
תיאסר התקנת מזגני חלון.	12.2.5.3	
<u>מחסנים</u>	12.2.6	
תותר בניה מחסנים לרווחת הדיירים בלבד, בשטח של עד 6 מ"ר נטו בקומות או בקומת הקרקע בתוך קונטור הבנין או בקומת המרתף.		
<u>חניה</u>	12.2.7	
החניה תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולפי הנחיות מהנדס העיר ולא תפחת מהמאזן חניה המפורט בנספח התחבורה.	12.2.7.1	
החניה העילית תהיה חנית מטע-עץ בוגר ומציל אחד לכל 4 חניות.	12.2.7.2	
לפחות 50% מכמות החניות הנדרשות תהיינה תת-קרקעיות.	12.2.7.3	
<u>מתקנים טכניים</u>	12.2.8	
כולל מתקני אשפה בתחום קונטור הבנין או מתחת ל-0.00. (למעט מבנה שנאים קיים).		
תותר הקמת משטחי חניה ומתקנים טכניים עיליים בכפוף לנספח הבינוי ונספח התחבורה.		
<u>חומרי גמר</u>	12.3	
כל חזיתות הבנינים יצופו בחומרי גמר קשיחים ובלתי שחיקים, כדוגמת: אבן טבעית, ציפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים וזכוכיתיים. פתרון מיוחד ארכיטקטוני למסתורי הכביסה ומעבי המזגנים לכוון הרחוב. פרגולות בנויות מותרות עד קונטור הבנין.	12.3.1	
כל קירות גדר, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח, כדוגמת: אבן טבעית, גרנוליט וכדומה שיאושר ע"י הועדה המקומית/רשות רישוי.	12.3.2	
<u>נספח תחבורה</u>	13	
נספח התחבורה מנתה ומראה את הכניסות והיציאות העקרוניות מהמתחם וארגון החניה במפלסים השונים.	13.1	
לא תתאפשר נגישות ישירה לכלי רכב מרח' עין גנים לשפ"פ ולמגורים. הכניסה לשטח התכנית תתבצע דרך רחוב פרידמן בשטח המגרש של התכנית והיציאה משטח התכנית הינה מרח' תבורי.	13.2	
<u>תנאים למתן היתר בניה</u>	14	
היזמים יציגו לעירייה אישור חברת חשמל בנושא מניעת השפעות מחדר טרנספורמציה.	14.1	<u>איכות סביבה</u>
לכל שטח המגרש תוגש תכנית בינוי לביצוע לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר.	14.2	<u>תכנית בינוי לביצוע</u>
התכנית תוגש בקנ"מ 1:250 (בהתאם להנחיות מהנדס העיר) על רקע מפת מדידה.		
תכנית זו תפרט:		
תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש ושבילים להולכי רגל.	14.2.1	
מהלך המערכות כגון: בויב, מים, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת, טלוויזיה בכבלים וכד'.	14.2.2	
דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות.	14.2.3	
קביעת מפלסים במגרש, לדרכים ולמערכות התשתית.	14.2.4	

14.3	<u>תכנית פיתוח ועיצוב נופי</u>	לכל שטח המגרש תוגש תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. התכנית תוגש בקני"מ 1:250 (בהתאם להנחיות מהנדס העיר) על רקע מפת מדידה. תכנית זו תכלול:
14.3.1		את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרש שכן. יושם דגש מיוחד על פיתוח נופי וגינון לשטחים הפרטיים הפתוחים.
14.3.2		מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית ועל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכת השקיה וכו'.
14.4	<u>הריסה ופינוי</u>	הריסת מבנים הקיימים בתחום השטח שעליו מבוקש ההיתר ופינוי שיירי הפסולת מהמגרש תהווה תנאי להיתר בניה.
14.5	<u>איכות הסביבה</u>	
14.5.1		דו"ח סביבתי: טרם מתן היתרי בניה למבנים יוגש ליחידה לאיכות הסביבה העירונית דו"ח סביבתי על פי הנחיותיה.
14.5.2		המלצות הדו"ח לאחר אישורו יוכנסו כחלק מן התנאים להיתר בניה.
14.5.3		חניונים תחתונים: יוגשו לאישור ליחידה הסביבתית העירונית תכניות האיוורור והחישובים לגבי החלפות האויר.
14.5.4		יעוץ אקוסטי: תכנון בניני המגורים ילווה ביעוץ אקוסטי.
14.5.5		גנרטור חירום, במידה ויהיה בבנינים, יתוכנן עם פתרונות למטרדים האקוסטיים וזיהום האויר שהוא עלול ליצור.
		יש להמציא אישור חברת החשמל בנושא מניעת השפעות מחדר הטרנספורמציה כתנאי להוצאת היתר בניה.
15.	<u>תשתיות</u>	תשתיות עבור חברת חשמל, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות.
16.	<u>רישום שטחים</u>	
16.1		רישום החלוקה החדשה, שטחים ציבוריים ודרכים, ירשמו עפ"י הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
16.2		חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית מדידה לצרכי רישום תהיה כמסומן בתשריט בשינויים המתחייבים מתקנות המדידה. כל סטיה מעבר למותר בתקנות המדידה תאושר על פי חוק התכנון והבניה על תיקונו.
17.	<u>סעיף שיפוי</u>	יוזם התכנית ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח תקוה ו/או עיריית פתח תקוה בגין הכנת התכנית ו/או ביצוע. לא ינתן תוקף לתכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנדרש עם העתק לוועדה המחוזית.
18.	<u>יחס לתכניות אחרות</u>	הוראות תכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה להלן "התכנית הראשית" וכן כל התכניות החלות שלא שונו בתכנית זו, יחולו בתחום תחולת התכנית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יחולו הוראות תכנית זו.
19.	<u>הפקעות</u>	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
20.	<u>רשות העתיקות</u>	20.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978

- 20.2 במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצעו היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
- 20.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות
- 20.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינוי בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 20.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

היטל
השבחה

21.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

שלב
ביצוע

22.

חתימות

לוקי בניה ומיתוח בע"מ 	יוזם התכנית: לוקי, בניה ופיתוח בע"מ המלאכה 8/10, פארק אפק ראש העין טל. 03-9030490 פקס. 03-9387965
 דב גולן ת.ז. 00112670-5	בעלי הקרקע: דב גולן ע"י יפוי כח אצל עו"ד אהרון מלצר נירים 3, תל-אביב. טל. 03-6884144
 קיקה ברא"ז אד"ג יזם ומיתוח ערים בע"מ	עורך התכנית: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ בית רובינשטיין, רחוב לינקולן 20, תל אביב 67134 טל. 03-6254422 פקס. 03-6254421

אשורים