

תקנון 12.  
11.6.07

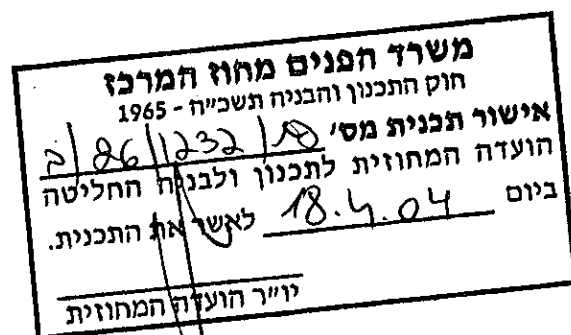
**מחוז המרכז**

מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/26/1232 ב'.

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000, פת/10/2000, פת/26/1232

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/26/1232 ב'.
2. **מסמכי התכנית:**  
(א) תקנון - בן 4 דפים.  
(ב) תשריט בקנה מידה 1:500.
3. **גבולות התכנית:** גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:** 27,809 מ"ר.
5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. **השכונה הרחוב ומספרי הבתים:** בן ציון גליס (רח' סגולה). רח' הבורסקאי.
7. **גושים וחלקות:** גוש 6354 חלקות 54, 55, 56.
8. **היוזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.
9. **בעלי קרקע:** שונים.
10. **מתבר התכנית:** חברת אברבונך ושות' מודדים מוסמכים בע"מ רח' דזינגוף 190 ת"א.  
טל: 03-5225791, 03-5235891.
11. **מטרת התכנית:** תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה כדלקמן:  
(א) התוויית דרך חדשה.  
(ב) קביעת בניה בקיר משותף.  
(ג) קביעת קו בניין לבניין קיים.
12. **יחס לתכנית המתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה מס' פת/2000, ופת/10/2000 על תיקונה להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. **יחס לתכנית מפורטת בתוקף:** תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.



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 פתח - תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית הצבוע בצבע סגול, ומיועד לאזור תעשייה ותחלונה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

אזור תעשייה	זכויות / הערות
סה"כ אחוזי בניה מירביים (משטח המגרש נטו):  - שטח עיקרי - מעל למפלס הקרקע - שטח עיקרי - מתחת למפלס	150%  50% קומת מרתף עליונה
-שטח שרות -מעל למפלס הקרקע -שטח שירות מתחת למפלס הקרקע לחניה בלבד	20% מהשטח העיקרי  150%
אחוזי בניה מירבי בקומת קרקע-תכסית (כולל שטחי שירות)	55% לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה.
גובה מירבי	15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות
מספר קומות מקסימלי לחלקה 56	4 ק' + 2 ק' מרתף + חדר מכונות על הגג.
מספר קומות מקסימלי לחלקות 55,54	6 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג.
קווי בניין לחלקה 56	לפי תשריט
קו בניין לחלקות 54,55	חזית: לפי תשריט. צד: 4 מ'.
קו בניין למרתף (לכל החלקות)	אפשרי שקווי הבניין בקומת מרתף או תחתונה יהיה אפס תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית. ראה גם סעיף 23.

הערות:

1. בחלקה 56 קווי הבניין יהיה עפ"י הקיים, כפי שמופיע בתשריט, כל תוספת בניה או בניה חדשה בחלקה זו יחייב קו בניין צדדי של 4 מ'.
2. זכויות הבניה יגזרו משטח החלקות הרשומות (חלקות 54,55,56 בגוש 6354).

16. **חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות:** תנתן אפשרות לגמישות חלוקה בין הקומות בתנאי שלא ישונו אחוזי הבניה המירביים הקבועים בתכנית זו תוך שמירה על תכסית הקרקע הפנויה.
17. **שמושים המותרים בחצר:** לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה, וטעינה. גינון - לפחות 30% משטח החצר, כתכסית פנויה לגינון בלבד.
18. **השמושים המותרים במרתף:** חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסים, חדר מכונות: שמוש ב- 50% של קומת המרתף העליונה כשטח מחסנים לשמוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן, שיהווה שמוש עיקרי וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה.
19. **חומרי תגמיר:** הבנינים יבנו בחומרי תגמיר יבשים ללא שמוש בטיח עפ"י אישור אדריכל העיריה.
20. **גינון:** בכל מקרה רצועת הקרקע שבין קו הגבול החזיתי ובין המבנה תהיה מגוננת, למעט הכניסה לחניה. רצועה זאת תהיה כלולה בשטח הגנון של 30%.
21. **רמפות עליה לקומות לפריקה וטעינה (לא לחניה):** הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות באזור תעשייה. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה אך יחולו עליהם הוראות בדבר קווי בנין ומרווחים כמצויין לעיל.
22. **תכנית פתוח:** 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.

**23. היטל השבחה:** מרתפי התניה יוכלו להבנות גם בתחום רחוב בורסקאי בשטח המסומן להפקעה עבור דרך מחלקה 54, פרט למרתף העליון אשר ישאר פנוי לצורך העברת תשתיות וכד'.

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

**25. מבנים להריסה:** לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

**26.** התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

### חותמת הועדה המקומית

ברנדן ושות' מדודים מוטמכים בע"מ  
דיזנגוף 190 ת"א  
טל. 03-5226791, 5235891

חוק התכנון והבניה, תשי"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	2/26/232	
בישיבה ג"מ	מיום 21.9.94	31
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למותן תוקף		
מנהל אגף ליכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה