

4517814

נבדק וניתן להפקיד/ (לאשר)

החלטת הועדה המחוזית / ^{הש"מ} 8/2009 מיום 20.9

תאריך 11.10.09
מתכנת המחוז

אפרתי

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' פת/1233/11

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה ולתכנית מס' פת/1233/11
הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לחוק.

משרד הפנים מחוז המרכז
1965
11/1233/11
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חלטיט.
8/2109
לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/1233

2. מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית ב- 5 דפים.

ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. טבלאות איוון והקצאה.

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

4. שטח התכנית: 22.556 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם קו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' השחם, רמת סיב, פתח - תקוה.

7. גושים וחלקות: גוש: 6393 חלקה: 29.

8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקוה.

9. בעלי הקרקע: שונים.

10. מחבר התכנית: אדריכל דורון גולדוסר רח' בן צבי 10 פיית טל: 03-9327029.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לקבוע מסגרת תכנון לשטח הכלול בה שבאיזור התעשייה רמת סיב בפתח תקוה באמצעות השינויים הבאים:

- א. שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי לאזור תעשייה ולשטח פרטי פתוח.
- ב. שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי לדרך מוצעת.
- ג. חלוקה למגרשים.
- ד. קביעת הוראות בניה.
- ה. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פיית

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.

נבדק למתן תוקף
22.9.09
תאריך
חתימה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר פת / 11/1233 /
בישיבה מס' 38 מיום
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה למתן תוקף
מנהל אגף לתכנון עיר / מהנדס העיר / יו"ר הועדה

13. **יחס לתכנית מפורטת בתוקף:** הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית 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 פיית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. **האזורים והוראות הבניה:** בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

קווי בניין	סה"כ שטחי בניה במ"ר		מס' קומות	תכסית	סימון בתשריט בצבע	האזור
	שירות	עיקרי				
אחור	צד	חזית	4 ק'	55%	סגול	איזור תעשייה
6	4	5	5 ק' עבור מגרש 29/7			
			מתחת למפלס הכניסה			
			מעל מפלס הכניסה			
			150% משטח המגרש	50%		
			20% משטח עיקרי	150%		

הערות : 1. המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו.

16. **שטחי שירות:** שטחי השירות יכללו ממקי"ם, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות הכל עפ"י החוק.

17. **אופן הבינוי:** הקוים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

18. **מגרש 29/7:** במגרש 29/7 שטח עיקרי מעל מלמפס הקרקע יהיה 175%. שאר ההוראות יהיו כמפורט בסעיף 15.

19. **שטח פרטי פתוח:** בשטח פרטי פתוח תותר מעבר תשתיות עירוניות ותנתן זכות מעבר לעיריה ו/או למי מטעמה לתחזק התשתיות ו/או להוסיף תשתיות נוספות. שטח השפ"פ יחשב כחלק מהשטח לחישוב זכויות בניה במגרש מספר 29/2.
20. **קווי בניין למרתף:** קווי בניין למרתף יהיה אפס תוך אבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית.
21. **חלוקת אחוזי בניה בין הקומות:** תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים הנ"ל, תוך שמירה על תכסית הקרקע הנ"ל.
22. **השימושים המותרים בבניין:**
(א) מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי תעשיה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים.
(ב) חנויות של מפעל הקיים בבניין תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.
23. **השימושים המותרים בחצר:** לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה גינן – לפחות 30% משטח החצר.
24. **השימושים המותרים במרתף:** חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד', שימוש ב-50% של קומת המרתף העליונה כשטח מחסנים לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן, שיהווה שימוש עיקרי וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס החניה.
25. **חומרי תגמיר:** הבניינים יבנו בחומרי תגמיר יבשים ללא שימוש בטיח עפ"י אישור אדריכל העירייה.
26. **סידורי תברואה:**
1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
3. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחבות הפרטיות וליד תיבות הדואר.
27. **הוצאת עריכת התכנית וביצועה:**
א. בעלי המקרקעין הכלולים בתכנית זו יחוייבו בתשלום הוצאות תכנון הכרוכות בהכנתה ואישורה לרבות מדידות, שמאות, יועצים ופרסומים.
ב. בעלי המקרקעין יחוייבו בהוצאות אלה בהתאם לחלקם היחסי בבעלות המקרקעין בתכנית זו.
ג. לא יוצא היתר עד להסדרת התשלומים כאמור בסעיף 25 (א) לעיל.
28. **חדר טרנספורמציה:** חדר טרנספורמציה יימצא במקום במרתף תת קרקעי בהתאם ובאישור חברת חשמל.
29. **חניית מכוניות:** מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.
הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן.

30. **תכנית פיתוח:** לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנייל 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.
31. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
32. **איכות הסביבה:** השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
33. **שטח מגרש מינימלי:** שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.
34. **אי התאמות בשטחים המדודים:** אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.
35. א. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.
ב. הוראות מעבר הדרך הקיימת לחלקה 40 תישאר בעינה כל זמן שלא תיסלל הדרך המוצעת.

תאריך עדכון: 13/02/2006

חתימות:

24/01/2007

05/07/2009

יזם התכנית:

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the following text: "אורון גולדוסר" at the top, "אדרכל רשות" in the middle, "מס' רשיון 37576" at the bottom, and "ערים" on the left side.

עורך התכנית:

בעלי הקרקע: