

4018120

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקנה

תכנית שינוי מתאר פת 3 / מיום 3/11/2000
בישיבה מס' 3

הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף

מונהל אגף לתכנון עיר _____ מתג'ס העיר _____ ירר הועדה _____

1

משרד הפנים
מחוז מרכז

15.04.2010

נתקבל
תוקף מס' 3/646/א

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקנה מס' 3/646/א

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 במ/14/2000 ולתכנית מס' פת 646/3

משרד הפנים
מחוז מרכז

25.04.2010

נתקבל
תוקף מס' 3/646/א

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי פת/646/א

2. מסמכי התכנית: א. הוראות תכנית (7 עמודים).

ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:500 הכולל נספח בינוי מחייב

ג. נספח חניה

ד. נספח נופי מחייב כולל שני חלקים: (1) תשריט עם חזק מס' 3/646/א (2) הנחיות.

ה. נספח שימור והשלמות תיעוד.

ו. נספח תיעוד "בית אחד".

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה

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

4. שטח התכנית: 7.253 דונם.

משרד הפנים מחוז המרכז
1965-תשכ"ה

קו כחול מס' 3/646/א
אישור תכנית מס' 3/646/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 23/2/05 לאשר את התכנית.

ירר הועדה המחוזית _____

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם המצורף לתכנית.

6. הרחוב: רח' ז'בוטינסקי מדרום, רח' חיון מצפון

7. גושים וחלקות: 6375 חלקות: 15, 16, 17

8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה+משפחת כהן+משפחת בירנבלום+מרכז הברון

9. בעלי הקרקע: משפחת כהן+משפחת בירנבלום+מרכז הברון בע"מ+בעלי חלקה 17

כתובת: רח' האילנות 51 גת רימון טל: 03-9336093

10. מחבר התכנית: אדריכל דורון גולדוסר רח' בן צבי 10 פ"ת טל: 03-9327029.
יועצי שימור: אמנון בר-אור אדריכלים בע"מ
יורם יוניגמן-רחל פלר אדריכלים בע"מ
יעוץ נוף לשימור: איתן עדן אדריכל נוף.

11. מטרות התכנית: א. איחוד חלקות

ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים "ג 1" לאזור מגורים "ג מיוחד"

ג. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג 1 לש.פ.פ.

ד. הקטנת הרחבת הדרך מ-5 מ' ל-4 מ'.

ה. קביעת הוראות בניה באזור מגורים "ג מיוחד", סה"כ 131 יח"ד, ובש.פ.פ המיועד לשימור שיחזור.

ו. קביעת הוראות ותנאים לבנייה במתחם ולפיתוחו ותוך שימור/שיחזור שלשה מבנים היסטוריים במתחם.

ז. קביעה באמצעות נספח שימור את והתנאים אשר יבטיחו העתקה ושימור המבנה הקיים ושחזור המבנים שנהרסו

במסגרת התכנית לפיתוח המתחם ולאפשר הצגתם וחשיפתם

לקהל הרחב תוך הבטחת תחזוקתם השוטפת.

לקבוע פיתוח סופי המשחזר את הצמחיה המקורית עפ"י הנספח הנופי.

12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מסי פת/ 2000 על תיקוניה להלן תכנית מתאר. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות מתאר מקומיות ומפורטת אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

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

א. הוראות בנייה למגורים

מס' חלקה	איזור	סימון תשריט בצבע	שטח מגרש במ"ר	תכסית בנויה	יעוד	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה		
							שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	
15 16	מגורים ג' מיוחד	צהוב מותחם אדום	1,714	50%	מגורים 84 יח"ד	13-15 + ח. על הגג מעל ק. מפולשת	מעל מפלס כניסה	4000	8400
					2-3	מתחת מפלס כניסה	5000		
17			948		מגורים 47 יח"ד	14+ח. על הגג מעל קומה מפולשת	מעל מפלס כניסה	2500	4700
					2-3	מתחת מפלס כניסה	2700		
17/2 17/3 16/2 16/3	ש.ב.צ	חום	1,256		עפ"י פת/2000				

ב. הוראות בניה שטח לשימור/שיחזור

מס' חלקה	איזור	סימון תשריט בצבע	תכנית	ייעוד	מס' קומות	שטחי בנייה
15	שטח לשימור	אפור	עפ"י נספח שימור	מסחר	1	עפ"י נספח השימור כ-300 מ"ר
16	שיחזור	מותרים			1 מתחת למפלס הכניסה	
17	שיחזור	אפור				

ייעוד	קווי בניין			
	חזית	צד מזרח	צד מערב	אחורי
שטח לשימור שיחזור	עפ"י נספח השימור			
מגורים	1.0 לש.פ.פ	8	11	6
ש.ב.צ	עפ"י פת 2000/			

- הערות: 1) שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר
 2) 30% משטח המגרש תכנית פנויה לגינון בלבד
 3) תותר העברת זכויות עד 5% מיעוד ליעוד בתחומי המגרשים למגורים ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה.
 4) הבניין בחלקה 17 ייבנה בקיר משותף לבנין המוצע על חלקות 15,16 ללא תלות ביניהם.
 5) תינתן זיקת הנאה לציבור בשטח הש.פ.פ ולא יוקמו גדרות בשטח זה.
 6) במבנים לשימור/שיחזור תותר סטיה של עד 5% בשטחי הבניה שנובעים מעבודות שימור/שיחזור
 7) תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.
 15. שטח שירות: שטחי השירות יכללו: מרתפי חניה, חדרי מדרגות, חדרי מכונות, מחסנים שימוקמו בקומת קרקע או המרתף ויוצמדו ליח"ד בלבד, מבואות ומעברים מקורים, מעלית, ממקי"ם, ממד"ים.

16. שימור שיחזור:

- בית הופמן: חלקה 17. הכניסה תפנה כבעבר לרחוב ארשי ותבצע ממרפסת שהגישה אליה תהיה מספר מדרגות. ישוחזר גם גגון הכניסה עם עיטורי העץ. חומרי הבניה יהיו אבן כורכר וגג רעפים. פרטי הנגרות של הפתחים יעשו בהתאם למקובל באותה תקופה במושבה.
בית המאירי: חלקה 16. תשוחזר הכניסה הראשית מצד הרחוב דרך מרפסת מוגבהת. חומרי הבניה יהיו אבן כורכר וגג רעפים. פרטי הנגרות של הפתחים יעשו בהתאם למקובל באותה תקופה במושבה.

בית מנדלשטם: חלקה 15. שימור מלא: פירוק התוספות המאוחרות בחלקו הקידמי,

שימור המעטפה החיצונית במלואה, שימור חלקי של הפנים חלוקה הפנימית הראשית ריצופים וכדי שיחזור של גג רעפים החסר ושל פרטי הנגרות החסרים. מכיוון שהמנה נמצא בחלק המגרש עליו מתוכננת הבניה החדשה, יש צורך בהזנתו לחלק הקדמי של המגרש.

המתחם כללי: המרווחים בין המבנים קרוב ככל האפשר למקור. שחזור המבנים לפרופורציות המבנים המקוריות. גובה המבנים- קומת קרקע מעל מסג מוגבה. כניסה במרכז החזית הראשית הפונה לרחוב דרך מרפסת מוגבהת אליה מגיעים במספר מדרגות חזית סימטרית. חומרי בניה מקוריים-אבן כורכר, פתחי נגרות, גגות רעפים וכל שאר הפריטים עפ"י המקורי.

מיקום הבניה החדשה- בקדמת המגרש כדי לאפשר שטח נגיש למבנים שעברו שימור ושיחזור.

צמחיה- לשמר את הצמחיה המסורתית שנותרה במקום ולהוסיף לה ברוח תכנון הנוף המקורי, סביב המבנים יהיה שטח מגונן, מומלץ לשלב בתכנון צמחיה כגון זו שהיתה במתחם לפני שנים-עצי הדר, עצי תות, עצי אקליפטוס, ברושים ושיחי במבוק וכן עצים נוספים שהיו באזור באותה תקופה. לשחזר תכנון בריכות נוי כבמקור.

- **גבהו של קיר החניון מאחרי המבנים לשימור, יהיה נמוך מגבה המבנים לשימור.** הקיר יהיה מוסתר על ידי צמחיה כאמור בהנחיות הנספח הנופי
- **עיצוב קיר החניון ופיתוח השטח סביב המבנים לשימור ייעשה ע"י אדריכל השימור, בתאום עם אדריכל הפרויקט, להבטיח שהשפה האדריכלית והסביבה של המבנים ההיסטוריים תענה על רוח המקום.**
- **הזזת המבנה הקיים בשטח תעשה בטכניקה של חיתוך הקירות, שמירתם, העברת מסד הכורכר והרכבת הקירות מחדש. כל זה בכפוף לבדיקת התכנות ובהתייעצות עם מהנדס שימור. צריך לשמור גם את הקירות הפנימיים הבנויים בנייה בגדדית.**
- **כל העבודה במבנים ההיסטוריים תעשה בהנחיית אדריכל השימור ובהתייעצות עם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.**
- **העצים הבוגרים בשטח (זיתים, איקליפטוס וכו') ישמרו ויועסקו אל הגינה של המבנים לשימור בתאום עם אדריכל הנוף.**
- **המבנים המשוחזרים, שאינם קיימים, יבנו מעל מרתפים טכניים שיאפשרו את תפקודם בלי לפגוע בקונטור המבנה, ויבנו מחומרים חדשים בצבעוניות חומריות ופרטים בהתאם לשפה האדריכלית ההיסטורית ועל פי תיקי התייעוד.**
- **אדריכל השימור ידאג להנגשה למבנים בצורה שלא תפגע במבנה.**
- **היזם יממן השלמה של תיק התייעוד לנושא ציורי הקיר במבנה הקיים, וציורי הקיר ישוחזרו במבנה אחרי הזנתו.**
- **לא יוצא שום היתר בתכנית כולה, לפני שיוגשו ההוראות ותכנית הפרוק וההרכבה של המבנה הקיים ויאושרו ע"י אדריכל השימור ונציג המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל. ההעתקה בפועל תיעשה בפיקוח אדריכל השימור**
- **תנאי להוצאת היתר כלשהו למבנה החדש (כולל חפירת יסודות) יהיה העתקת ושימור המבנה הקיים**
- **תנאי להיתר איכלוס (טופס 4) יהיה שיחזור 2 המבנים שלא קיימים ושימור הפנים וציורי הקיר של המבנה הקיים.**

17. ש.צ.פ.

א. תנתן זכות מעבר במפלסי המרתף של חלקות 15, 16 לבעל הזכויות בחלקה 17 לרשות המקומית ולרשויות הפועלות על פי דין. זכות להעביר במרתף קוי ומתקני תשתיות וכלל זה לתשתיות ניקוז, ביוב, מים, חשמל, דלק, גז ותקשורת. תרשם זיקת הנאה על כך בפנקסי רישום המקרקעין.
 ב. זכויות הדיירים בחניון שמתחת לשצ"פ יעוגנו בדרך של מתן הרשאה לשימוש בלבד ומבלי שיועברו לדיירים זכויות קנייניות כלשהן. ההרשאה תנוסח באופן שלא ייפגעו זכויות הציבור לעשות שימוש מלא בשצ"פ שמעל החניון.

18. נספח בינוי: נספח הבינוי יהיה מחייב.

חריגה מנספח הבינוי תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

19. תנאים להיתר בניה:

א. תנאי להיתר בניה למתחם המגורים יהיה בהגשת תכנית למתחם השימור שיכלול פירוט אדריכלי באשר למבנים ופרטיהם כולל פרטי אדריכלות, נגרות, על רקע תכנית מדידה ובהתאם להנחיות שבתיק התיעוד והאישור הוועדה לשימור אתרים בעיריית פ"ת.
 ב. בשלב הראשון ינתן היתר בניה לקומת המרתף, קומת המסד והקומה הראשונה בלבד במבנים למגורים וכן למבנים לשימור/שיחזור.
 בשלב שני ינתן היתר בניה ליתר קומות המגורים דהיינו מקומה שניה ומעלה, תנאי להיתר לקומות אלה יותנה בטופס איכלוס למבנים לשימור/שיחזור.

20. חומרי תגמיר: הבנינים החדשים יחופו בחומרים קשיחים בלבד.

חומרי הגמר לבנייה חדשה יתאמו את הוראות הכלליות בנספח השימור וההוראות המפורטות בהיתר הבנייה.
 חומרי הגמר למבנים ההיסטוריים יהיו על פי הנחיות נספח השימור המצורף לתכנית זו.

21. תכליות ושימושים: א. ש.צ.פ.-גנים חורשות ושדרות

-שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים
 -חניה תת קרקעית לצורך השימושים המותרים באיזור בלבד
 -קוי ומתקני תשתיות ציבוריים תת קרקעיים ובכלל זה קווי מים, גז, דלק, תקשורת, חשמל וכו'.
 ב. מגורים – מגורים בלבד.
 ג. שטח לשימור/שיחזור: שימוש מסחרי אשר יבטיח כי תתאפשר גישה לקהל הרחב ואשר יכלול מבואת הסבר לקהל על ההיסטוריה של המבנים.
 ד. ש.פ.פ. – צמחיה ושבילים עפ"י נספח השימור, תתאפשר גישה לקהל הרחב, תנתן זכות מעבר לכלי רכב עפ"י המסומן בתשריט
 ה. ש.ב.צ.-תכלית ושימושים עפ"י פת/2000

22. חניית מכוניות: א. חניה בתחומי המגרש עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה,

ובלבד שלא תפחת מהמופיע בנספח התנועה והחניה בתוך גבולות המגרש ולשביעות רצון מהנדס העיר.
 ב. תנתן זכות מעבר לחלקה 17 דרך חלקות 15 ו 16.
 ג. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
 ד. ביצוע השינויים המוצעים בנספח התנועה ברח' ז'בוטינסקי יאושרו ע"י משרד התחבורה כתנאי להיתר בניה ופינוי תחנת התדלוק יהווה תנאי לאיכלוס הפרוייקט.

ה. שלבי הביצוע לרח' זיבוטינסקי יהיו בצמוד להתקדמות הבניה.
 ו. שינויים לא משמעותיים בנספח התנועה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתב"ע.
 ז. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה ברח' זיבוטינסקי עפ"י נספח התנועה. ביצוע ההסדרים הנ"ל כולל פינוי תחנת התדלוק הקיימת, יהוו תנאי איכלוס.

23. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר את תכנית פיתוח ונוף. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, סידורי אשפה מתקנים לאספקת גז, גדרות קירות תומכים, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה שבילים ושטח מגוון.
 תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
 תכנית הפיתוח תכלול פתרון למבנים ההיסטוריים ולצמחיה ההסטורית האופיינית עפ"י הנחיות נספח השימור והנספח הנופי להלן. חומרי הגמר לפיתוח יהיו קשיחים ובאישור מהנדס העיר.

24. נטיעות: תנאי לאיכלוס טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הגינון עפ"י התכנית. גובה מילוי הקרקע מעל החניה התת קרקעית לא יפחת מ-30 ס"מ. בשטח המגרש ינטעו עצים בוגרים עם עומק מילוי נקודתי של 1.0 מ' לפחות.

25. הוראות איכות הסביבה:
 א. לא יוצאו היתרי בניה קודם להגשת הדו"ח סביבתי לאישור היחידה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
 1- ניתוח אקוסטי של כל המערכות והמתקנים בפרוייקט ופתרונות למניעת מטרדי רעש.
 2- תכנית אוורור החניונים התת קרקעיים כולל חישובים ומיקום גלאי CO המלצות הדו"ח ללא פגיעה בשימור ובשיחזור, באישור היחידה הסביבתית יוכנסו כתנאים להיתר הבניה.
 תנאי לאיכלוס/טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הגינון עפ"י התכנית, גובה מילוי הקרקע מעל חניה תת קרקעית לא יפחת מ-30 ס"מ. בשטח המגרש ינטעו עצים בוגרים עם עומק מילוי נקודתי של 10 מ' לפחות.
 ב. יתוכנן מיקום למזגנים, הן בשטח המסחרי והן בדירות מגורים.
 השיקולים למיקום יהיו חזותיים ואקוסטיים וימנעו יצירת מטרדי רעש לשכנים
 ג. עסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריחות, כגון עסקים עם פעילות של טיגון ובישול, יחוייבו להתקין אמצעים למניעת המטרדים, באישור היחידה הסביבתית.
 ד. כלי האצירה לפסולת יהיו מקורים ולא בתחום השימור/שיחזור.

26. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה יימצא במרתף תת קרקעי בהתאם ובאישור חברת חשמל.

27. עתיקות: בתחום התכנית קיים שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978, ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור.

28. הגבלת משרד הביטחון: א) בין נ.צ. 166412, 166431, 137690, 133800, יוגדר "מסדרון" שרוחבו 25 מטר מכל צד בתוך מסדרון זה לא יעלה גובה הבנייה על 75 מטר מעפה"י.
 ב) כל שינוי בבינוי המתחם יוגש לאישור מחודש של משהב"ט.

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

30. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט.
לא תותר הריסת המבנה בחלקה 15 או חלקים ממנו והמסומן בתשריט להעתקה ושימור לפני אישור התכנון המפורט לשימור עפ"י הנחיות נספח השימור להלן.

31. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.
שלבי הביצוע של הפקעת השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

תאריך עדכון: 29/03/2000
 28/06/2004
 01/11/2004
 27/10/2005
 16/03/2006
 11/03/2008
 05/11/2009
 07/03/2010

חתימות:

דורון גולדוסר
 אדריכל ובונה ערים
 פס' רשיון 37510

בשם ד"ר חלקה 16
מרכז הברון
 תת-תקרה (1995) בע"מ
 51-4213471/פ.י.

שינפלד
 חברה לבנייה והשקעות בע"מ

מרכז הברון
 תת-תקרה (1995) בע"מ
 51-4213471/פ.י.

הוא טאק, לונג
 קטן קטן חלקה 16
 ופנוי כח קטן חלקה

