

18207

עמוד 1 מתוך 9

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

שם התכנית : תכנית שינוי מתאר מפורטת פת/מק/ 108/1241

חותמות ואישורים :

ועדה מקומית פתח-תקוה

אישור חכמת מס' פתמק/ 108/1241

הוקדה והקומית החליטה לזשר יווג התכנית

בישיבה מס' 5 ביום 21/10/09

נ"ר הועדה	נ"ר מ	נ"ר העיר
--------------	----------	-------------

18207

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

7 - -12- 2009

דאר נכנס

תאריך : 10/9/2005

תקנון מספר:

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' פת/מק/108/1241

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה ולתכנית שינוי מתאר מס' פת/47/1241 ולאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מפורטת פת/מק/108/1241.
2. **מסמכי התכנית:**
 - א. תקנון המפרט את ההוראות בכתב (להלן – הוראות התכנית).
 - ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד (להלן – התשריט).
 - ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:250 (להלן – "נספח הבינוי").
 - ד. טבלת איזון והקצאות (להלן – טבלת הקצאות).
3. **כל מסמכי התכנית:** מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. **גבולות התכנית:** גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
5. **שטח התכנית:** 3.266 דונם (3266 מ"ר).
6. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
7. **תשכונה הרחוב ומספרי הבתים:** שכונת צדור, רח' עמל 11 ורח' שלמה מיכאליס 38-30 פתח-תקוה.
8. **גושים וחלקות:** גוש: 6194 **חלקות:** 63, 103-107, 210 (חלק)
9. **תיזום:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת.
10. **בעלי הקרקע:** שונים.
11. **מחבר התכנית:** האדריכל - עוזי רונן. רח' דולצ'ין מס' 10 תל-אביב.
טל': 03-7411392, פקס: 03-6998184.
12. **מטרת התכנית:** תכנית זו באה לפרט ו/או ליישם ו/או לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן:
 - א. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה עפ"י סעיף 62 א' (א)(1).
 - ב. קביעת ו/או פירוט ו/או יישום הוראות הבניה באזור שיקום למלאכה.
 - ג. שינוי תכנית בינוי עפ"י סעיף 62 א' (א)(5).
 - ד. הקטנת קווי בניין אחורי וצדדי (חלק) בשיעור 10%.

13. יחס לתכנית מתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פי"ת מס' פת/2000 ו- פת/47/1241 על תיקוניהן, להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

14. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

15. 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 פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, או ירשמו על שם העירייה עפ"י תכנית האיחוד וחלוקה מחדש הזאת או בדרך אחרת.

16. מרתפים:

תותר הקמה של מרתף אחד או שני מרתפים מתחת לפני הקרקע בקווי בניין לפי נספח הבינוי (לאחר הפרשת השטחים לצרכי ציבור). המרתף או המרתפים מיועדים לחניה, למתקנים הנדסיים. שטח המרתפים יהיה בנוסף לאחוזי הבניה של שטחי השירות שלהלן, שמעל פני הקרקע.

יצוין כי קו הבניין של המרתף האחד או שני המרתפים לפי המקרה לכיוון רח' שלמה מיכאליס שבמערב יהיה 2 מטר (שני מטר).

17. אופן הבינוי:

הקווים המתחמים את הבינויים כפי שמופיעים בנספח הבינוי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו קווי הבניין עפ"י הוראות תכנית זו.

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומחייב אך ורק בעניין קווי-הבניין.

שינויים, ואו החלפת נספח הבינוי באישור הועדה המקומית או באישור מהנדס העיר לא יחשבו לשינוי או תיקון הוראות התביע הזו ויהוו חלק ממנה והתביע לא תהיה קובעת לנושא של נספח הבינוי, כפוף להוראות תכנית זאת.

18. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה (למעט הנוזכר בהערה 2 שבהמשך) הוראות התכניות התקפות כאמור להלן:

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי או שטח המגרש	שטח בניה עיקרי ב-% בקומה	מס' קומות	שטחי שירות ב-%	סה"כ שטח בניה עיקרי ב-%	קווי בניין	
							חזית	צד אחר
אזור שיקום למלאכה	בצבע סגול	לפי התשריט	40% התכסית עד 48%	4	מעל פני הקרקע 30% מהעיקרי ובכפוף לסעיף 19.6 מתחת לפני הקרקע עד ל- 90% X עד 2 מרתפים	עיקרי 120% ובכפוף להערות שבסעיפים 19.1 עד 19.8 להלן	לפי התשריט	לפי 3.6 מ' או קיר משותף לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי
5.4 מ' לפי נספח והתשריט								5.4 מ' לפי נספח והתשריט

הערות: (1) שטחי השירות כוללים: מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מבואות, חניות, מתקנים

טכניים וכו'.

2. המצב המוצע בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו, למעט הקטנת קווי הבניין האחורי והצדדי (חלק) ב-10% (עשרה אחוז).

המצב שנקבע בתכנית זו הינו המצב המחייב ולפי המתואר בתכנית זו.

3. יובהר כי השטח הבנוי של כל קומת מרתף יהיה בשיעור של עד 90% משטח הקרקע של המגרש וזאת בכפוף לקוי הבניין כמפורט בנספח הבינוי.

4. שטח המגרש לחישוב זכויות בניה יהיה שטח המגרש נטו כמופיע בתשריט בתוספת חלקם של הבעלים במגרש 309.

5. מגרש 309 ישמש לגינון ו/או לדרך.

6. המבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית יהיו המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

19. תוספת זכויות ו/או אחוזי בנייה עיקרי ושירות

19.1 בתכנית תב"ע שינוי מתאר פת/47/1241 בסמכות ועדה מחוזית שאושרה ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 4843 מיום 17.1.00 (להלן - התכנית הקודמת) נקבעו בסעיפים 14.1 עד 14.5 לתקנון הוראות בדבר הוספת או הרחבת זכויות הבניה העיקריות, במקרים ובתנאים מסוימים שפורטו שם, מעל אלה שצוינו בטבלת הזכויות שבסעיף 14 לתקנון התב"ע הקודמת - פת/47/1241.

19.2 היות ובתב"ע הנוכחית התקיימו ההוראות והתנאים לתוספת זכויות בניה כפי שפורטו בהערות שבסעיפים 14.1 עד 14.5 שבתקנון התכנית הקודמת, לפיכך יחולו ההוראות בגין תוספת זכויות בנייה בתכנית הנוכחית מעל לזכויות הבניה שבטבלת הזכויות שבסעיף 18 לתקנון הנוכחי כמפורט בהמשך להלן:

19.3 לחלקות אשר בהן קיימים מבנים המיועדים ומסומנים להריסה עפ"י התשריט שבתכנית הנוכחית תינתן תוספת של 20% זכויות בניה עיקרי (סה"כ 140% עיקרי).

19.4 לחלקות פנויות אשר אוחדו עפ"י תכנית הבינוי והתשריט שבתכנית הנוכחית דהיינו **לכל** החלקות ו/או המגרשים שבתחום התכנית הנוכחית המיועדים לבניה לשיקום המלאכה תינתן תוספת של **20%** זכויות בנייה עיקרי (**סה"כ 140% עיקרי**).

19.5 בחלקות אשר בהן קיימים מבנים להריסה כמסומן בתשריט התכנית הנוכחית ואשר אוחדו עפ"י תכנית הבינוי והתשריט שבתכנית הנוכחית עם חלקות פנויות ו/או עם חלקות שעליהן מבנה להריסה כפי שקיים בתכנית הנוכחית, דהיינו **לכל** החלקות ו/או המגרשים שבתחום התכנית הנוכחית המיועדים לבניה לשיקום המלאכה ניתנת תוספת של **40%** זכויות בניה עיקרי (**סה"כ 160% עיקרי**).

19.6 שטחי השירות לחלקות ו/או למגרשים המיועדים לבניה לשיקום המלאכה אשר אוחדו עפ"י תכנית הבינוי והתשריט שבתכנית הנוכחית יהיו מעל פני הקרקע **35%** מהשטח העיקרי.

19.7 כל החלקות ו/או המגרשים המיועדים לבניה שבתחום התכנית הנוכחית ואוחדו כאמור לעיל, אוחדו עפ"י תשריט האיחוד וחלוקה שבתכנית הנוכחית כולל עם חלקות שעליהן קיימים מבנים להריסה כנ"ל וכמסומן בתשריט, ולכן **לכל** החלקות ו/או המגרשים שבתחום התכנית הנוכחית המיועדים לבניה לשיקום המלאכה, ניתנת תוספת של **40%** זכויות בניה עיקרי (**סה"כ 160% עיקרי**) ושטחי השירות שמעל פני הקרקע יהיו בסה"כ **35%** מהשטח העיקרי שבחלקות ו/או במגרשים הנ"ל.

19.8 מבלי לגרוע או לפגוע באמור לעיל, ההערות שבסעיפים 19.1 עד 19.7 הנ"ל יבדקו גם לעת מתן היתרי בניה.

20. חניית מכוניות:

- לא יוצא היתר בניה עד לרישום זיקת הנאה שתנאיה יהיו על דעת מהנדס העיר כדלקמן:
1. מעבר לכלי רכב בכל מגרש לכל מגרש, בשטח מתחת לפני הקרקע ומעליה. הזיקה כנ"ל תירשם ע"י מבקש ההיתר בלי קשר אם יוגשו בקשות נוספות. זכות המעבר תהיה בהתאם לנספת התנועה.
 2. מרתף החנייה בכל מגרש ומגרש יכול שייבנה בנפרד כאשר השימוש בהם יחל עם ההתחברות לאותם המגרשים בהם תיבנה רמפה.
 - היתר בנייה למגרש בודד יותנה בבניית יסודות משותפים, לאורך תוואי הקיר המשותף (הכפול), שמסוגלים לקבל גם את העומסים של המבנה שייבנה על המגרש הסמוך.
 3. תכנית או נספח תנועה לחנייה תת-קרקעית במרתף שמתחת לקומת הקרקע הכולל רמפת כניסה ורמפת יציאה לכל ששת המגרשים, רדיוס סיבוב, חניות תמרור כולל תנועה וחנייה בחצרות יוגש על ידי יועץ תנועה מוסמך כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה על המגרש שבו המרתף הוא עם רמפת הכניסה או היציאה לרכב שלפי נספח הבינוי.

מספר החניות הנדרש יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, (התקנת מקומות חניה תשמי"ג-1983) וכפי שתוקנו כולל התקן למקומות חנייה שלפי תקנה 1 לתקנות האמורות. ובהתאם להוראות כל דין. החנייה תהייה בתחומי המגרש.

4. א. נספח החנייה והתנועה (להלן ולעיל –"נספח או תכנית התנועה") יוגש ביחד עם הבקשה להיתר בנייה. שינויים בנספח זה (אף לאחר אישורו עם היתר הבנייה) יינתנו ביחד עם בקשה להיתר בנייה מתוקן שיאושר.
- ב. שינויים, החמרות ו/או החלפת נספח התנועה, לאחר הגשתו ואישורו כנ"ל. באישור הממונה הנ"ל או מהנדס העיר לא ייחשבו לשינוי או לתיקון התב"ע הזו והתב"ע לא תהיה קובעת לנושא של נספח התנועה.

21. תכנית פיתוח:

1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח, תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה כנ"ל, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן בין השאר על רקע של מפה טופוגרפית. הגיוון יהיה בשיעור של 15% משטח המגרש.
2. סימון הפיתוח בתשריט כגון מדרכות אינו מחייב.
3. הציפוי ו/או גמר החזית של הבניין יהיה בחומר קשיח-עמיד.

22. סידורי תברואה:

1. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
2. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחבות הפרטיות וליד תיבות הדואר.

23. איחוד וחלוקה מחדש:

1. התכנית קובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, שיבוצעו לפי טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית זאת לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י וע"ח יזם התכנית (כפוף לסעיף 30) תכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.

24. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

25. תשלומי איזון:

הועדה המקומית תגבה ו/או תשלם תשלומי איזון הנובעים מהתכנית הזו אם ובמידה שיהיה צורך על פי החוק, ככל שירשמו בטבלת האיזון.

26. שטח מגרש מינימלי:

שטח מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בתשריט התכנית.

27. אי התאמות בשטחים המדודים:

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט או בתכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום אשר תוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

28. מבנה להריסה:

לא יוצא היתר בניה למגרש אלא לאחר הריסת המבנה המסומן במגרש האמור שבתשריט המיועד להריסה, ע"ח וע"י מבקש ההיתר:

29. "חדר טרנספורמציה":

חדר השנאי יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר או תקרה של חדר מגורים ויהיה בתאום ובאישור חברת החשמל.

תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.

תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.

30. הוצאת עריכת התכנית וביצועה:

א. הועדה המקומית תגבה מבעלי המגרשים את כל ההוצאות בגין עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה כולל תשלום עבור התכנון לרבות מדידות, שמאוויות, יועצים, פרסומים.

ב. בלי לגרוע מחובת התשלום מיד לאחר אישור התכנית ואו ביצועה, לא יוצא היתר לבניה ולא יינתן אישור לביצוע עיסקה בלשכת רישום הקרקעות בגין כל מגרש או חלקה שהיא שבתחומי התכנית עד להסדרת התשלומים כאמור בסעיף 30א' לעיל.

31. סעיף "עתיקות":

אם מגרש מוצע כלשהו שבתחומי התכנית הוכרז ופורסם כדין כאתר עתיקות שבו קיימת אפשרות אם בכלל למציאת עתיקות, ינהגו לגביו על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978 ועל פי כל דין בנושא העתיקות, וכאמור בס"ק 1) – 6) שלהלן:

1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

2) במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מבקש ההיתר שיבנה בשטח – על פי תנאי רשות העתיקות וכפוף לדין החל בנדון.

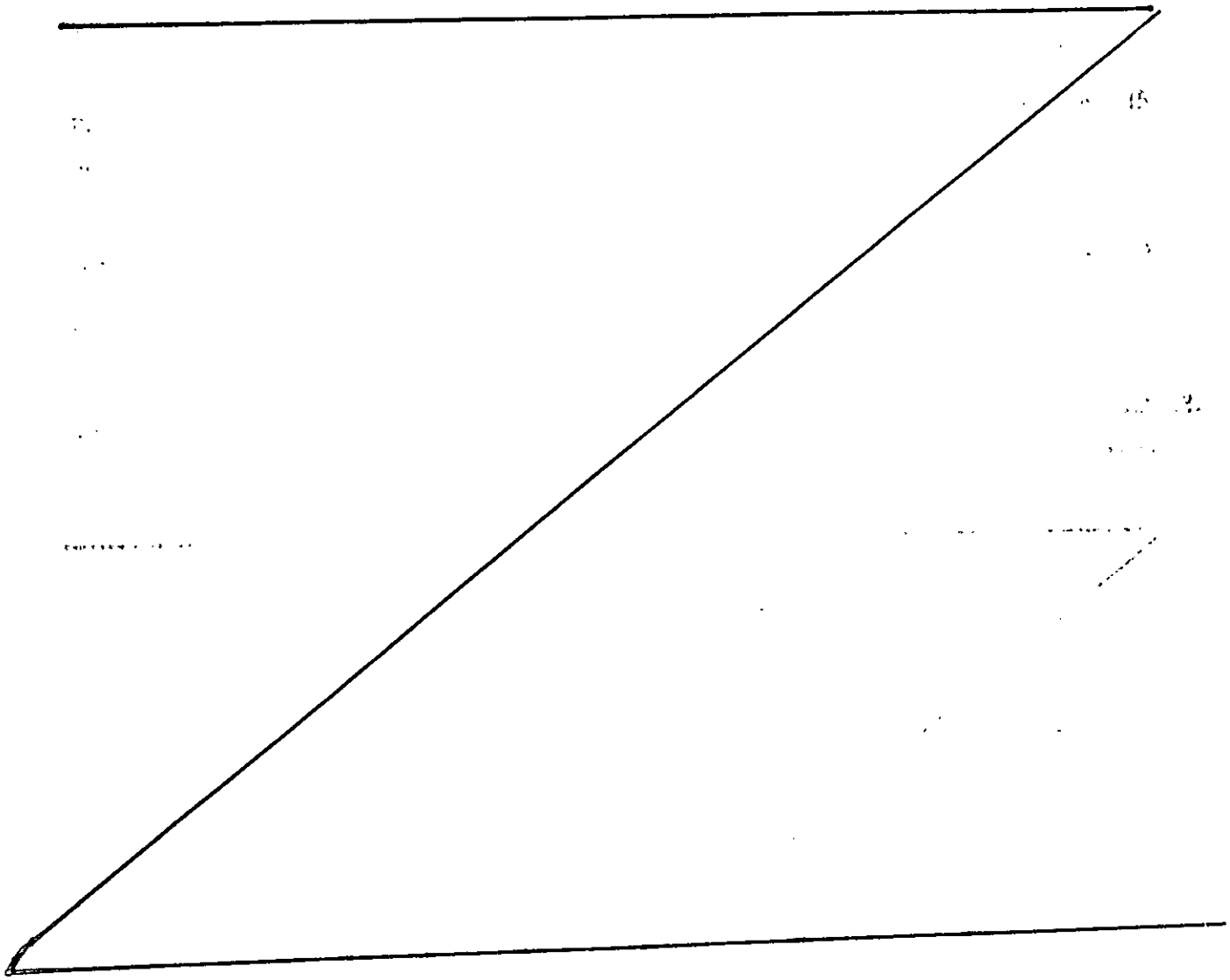
3) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989 (להלן: "חוקי העתיקות") ייעשו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו כפוף לחוקי העתיקות ולכל דין. כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6. כל האמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו הנ"ל הנו כפוף לחוקי העתיקות הנ"ל ולכל דין, ובמקרה של סתירה בין האמור לעיל לחוקי העתיקות ולדין – יגברו הוראות חוקי העתיקות הנ"ל והדין.

32. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות או רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית פיית תוך 5 שנים.



דף חתימות לתכנית פת/מק 108/1241

תאריך: 10/9/2005

החתימות:

	(1) יוזם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון לבניה, פ"ת	

	(2) עורך ומחבר התכנית:
האדריכל – עוזי רונן רח' דולצ'ין 10 ת"א	עוזי רונן - אדריכל רחוב דולצ'ין 10 תל-אביב טל. 7411392 פקס. 6998184 מ. ג. 6522