

4013689

משרד הפנים
מחוז מרכז
07. 04. 2011
נתקבל
תיק מס' 2/2008

1

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית מתאר מפורטת מס' פת/2008/2
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה שינוי לתכנית מס' פת/מק/2008 א'
תכנית פת/2000/25 ותכנית פת/במ/2008
התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג'
סימן ז' לחוק, ללא הסכמת הבעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/2008/2.
2. מסמכי התכנית:
 - א. הוראות התכנית בני 6 דפים.
 - ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1000.
 - ג. נספח בינוי הערוך בקני"מ 1:1000.
 - ד. טבלת הקצאות ולוח איזון.
 - ה. נספח תנועה.
 - ו. דו"ח אקוסטי.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 81,351 ד'
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם קו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: שכונת כפר גנים ג' רח' העצמאות מצפון, רח' מסקיין ממזרח, רח' נקר ממערב, כביש מכבית מדרום.
7. גושים וחלקות: גוש: 6716 חלקות: 195-142, 137, 49, 48
8. היוזם: אפריים מאיר, בני גולדשטיין.
רח' ההסתדרות 19, פ"ת טל: 03-9390404 פקס: 03-9340195.
9. בעלי הקרקע: שונים
10. מחבר התכנית: אדריכל דורון גולדוסר רח' בן צבי 10 פ"ת טל: 03-9327029
פקס: 03-9327124.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן:
 - א. הקמת שכונת מגורים בת 407 יח"ד מותאמת לבינוי הקיים בשכונת כפר גנים ג'.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1945
אישור תכנית מס' פת/2008/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.1.11...לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

12. **עיקרי התכנית:** א. קביעת הוראות בניה .
 ב. הנחיות בינוי.
 ג. הנחיות תנועתיות ותחבורתיות.
 ד. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בחלק מן התכנית.
 ה. הקלה בקו בנין הקבוע בתמ"א 3 עבור כביש 471, עבור ייעוד השטח הציבורי הבנוי במגרש 5000 מ-100 מ' מציר הדרך ל-70 מ' מציר הדרך.
 ו. ביטול המשך רח' מסקין מעל כביש 471.

13. **יחס לתכנית המתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת 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.

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. **חלוקה ורישום:**
 א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
 ב. חלקות 181-142, 185, 89 (חלק) בגוש 6716 הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

- 16 א'. **האיזורים והוראות הבנייה עפ"י מצב קיים.**

יעוד	סימון	שטח עיקרי *	שטח שירות **	מס' יח"ד כולל
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כתום	13,760	6,880	64
ב'	כחול בהיר	16,500	8,250	90
ב' מיוחד	כחול בהיר מותחם כחול	12,000	6,000	96 250 יח"ד סה"כ

- * כולל שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה וחדרים על הגג.
 ** שטח שירות עפ"י פת/2000 / 25.

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

אחוז שטח פנוי לגינון	קווי בניין			מספר קומות	מספר יחיד כולל	שטח שירות	שטח עיקרי		תכנית בניה	סימון היעוד (שטח)	היעוד בתכנית
	אחורי	צדדי	קדמי				מעל מפלס הכניסה במ"ר	מעל הכניסה למפלס הכניסה ב- %			
30%	תשריט עפ"י	תשריט עפ"י	תשריט עפ"י	3 קומות	407	קומת עמודים + 7-8 ק' + קומת חלקית + ח. על הגג	62.5 מ"ר בממוצע ליחיד סה"כ 25,438 מ"ר	125 מ"ר בממוצע ליחיד סה"כ 50,875 מ"ר	40%	תכלת	אזור מגורים ב'
	תשריט עפ"י	תשריט עפ"י	תשריט עפ"י	3 קומות	-----		20,000 מ"ר	6,000 מ"ר	50%	חום	ש.ב.צ.

הערות: תותר בניית חדרים על הגג עפ"י פת/2000 א'.

לכל דירת גן באזורי המגורים השונים תחוייב בניית מחסן שיוצמד ליחיד זו.

שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ממדיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים מבוטאות וכד' הכל עפ"י חוק.

מיקום המחסנים יהיה בקומת המרתף או קומת עמודים/מפולשת.

גובה בניינים: במגרשים 1005-1001 - 8 קומות ע"ע + ק. חלקית + ח. על הגג

במגרשים 1008 - 7 קומות ע"ע + ק. חלקית + ח. על הגג

במגרשים 1009-1012 - 8 קומות ע"ע + ק. חלקית + ח. על הגג.

17. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. רישום הערת אזהרה בטאבו שכל הדיירים בבניינים הסמוכים לכביש מכבית יודעים שהמיגון האקוסטי של כביש מכבית לא יגן על דירותיהם מעבר לגובה הקיים בפת/במ/2008, ההערה תיוחד לכל דירה לאחר רישום הבית במשותף.
- ב. תוכן תוכנית פיתוח הכוללת את הש.צ.פ. המרכזי ואת הש.פ.פ. הסמוך לו, תירשם זיקת הנאה לציבור בשטח הש.פ.פ.
- ג. מיגון אקוסטי למגרשים שעומדים בקו בנין 70 – 80 מ' לכביש מכבית יבוצע עפ"י אחת מהחלופות הבאות, ובכל מקרה בהתאם לשיקול דעת היחידה הסביבתית של פ"ת:
 1. ההמלצות שניתנו בדו"ח האקוסטי אשר הוכן לתכנית פת/2008/ ב'.
 2. פתרונות אקוסטיים אחרים באישור האגף לאיכות הסביבה שיעמדו בתקנות הרעש.
 3. תוכניות שיוגשו בקרבה לכביש מכבית יחוייבו להתמגן בפני כביש מכבית ולא להיפך. במידה ולא יהיה אפשרי למצות את המגונים האקוסטיים ברמה של הדרך, באישור ובתיאום עם מע"צ, זה יעשה ע"י מיגון דירתי.
 - ד. תוכן תכנית לצורכי רישום כתנאי להיתר בניה וכי תנאי לטופס 4 הינו הגשת התכנית לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

18. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי בהתאם ובאישור חברת חשמל והיחידה לאיכוה"ס בעירייה לא תותר בניית חדר טרנספורמציה בשטחים ציבוריים.

19. חניית מכוניות: מקומות החנייה באיזור מגורים ב' יקבעו בהתאם לתקן של 2:1

- 1: תותר חניה תת קרקעית מתחת לש.פ.פ. בתחום המוגדר בתשריט יש לשמור על הפרש גובה של 1.0 מ' לפחות בין מפלס תקרת מרתף החניה לבין פני הקרקע בש.פ.פ. לצורך יצירת בית גידול לצמחיה.
- חניית האורחים-שעור חניית האורחים יעמוד על מינימום 20% ממקומות החניה. הקצאת מקומות חניה אלו תיעשה במפלס העליון של מגרשי המגורים. מספר מרתפי החניה המירבי יהיה 2, הקומה השניה של מרתפי החניה, במידה ותיבנה, תהייה אך ורק לחניה במידה ותידרש לאור תצורת המבנה לעת היתרי הבניה.
- לא תותר יותר מכוניסה ויציאה אחת למגרש, בשלב ההיתר תיבדק האפשרות לכניסה ויציאה משותפת לחניונים לכל שני מגרשים.

20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, שבילי אופניים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

לא תותר בניית גדר בין הש.פ.פ. לש.צ.פ.

הנחיות לעיצוב ותכנון אדריכלי בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם לקיים בשכונה.

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

22. איכות הסביבה: השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות

וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

23. אקוסטיקה:

- א. בנייני המגורים שיש להם חזיתות לכיוון רחי העצמאות היתר הבניה שלהם ילווה ביעוץ אקוסטי ובהגשת נספח אקוסטי.
- ב. שב"צ – יש לתכנן את מעטפת חזיתות המבנים הפונות לכיוון כביש מכבית (מזרח, דרום ומערב), כך שתספקנה הפחתת רעש כוללת בשיעור של 29 dB (A) לפחות.
- ג. מגורים – יש לתכנן את מעטפת חזיתות מבני המגורים הפונות לכיוון הכביש (מזרח, דרום ומערב), החל מקומה 8 ואילך, כך שתספקנה הפחתת רעש כוללת בשיעור של 29 dB (A) לפחות.
- ד. תכנונו של המיגון יבוצע ע"י יועץ אקוסטי מוסמך, אשר ייספק חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות תכנוניות למיגון מעטפת המבנים הנ"ל.

24. תכנון משמר מים: מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגנות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים, בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

25. תברואה: פינוי אשפה – לא תותר בניית חדרי/ביתני אשפה אלא בתחומי קו הבניין.

- ינתנו פתרונות לכל סוגי האשפה במסגרת מגרשי הבתים. לשם כך יתוכננו שני חדרי אשפה, האחד לאשפה ביתית רגילה באמצעות דחסן והשני לריכוז פסולת גסה (גינק) באמצעות מכולה. החדרים יהיו בעלי נגישות נוחה מתאים למשאית הפינוי.

בחדרים יהיה מקום להצבת מתקנים נוספים למיחזור בהתאם למדיניות העיריה בנושא.

בבנייני מגורים מעל 10 קומות יתוכננו פירים פנימיים לאשפה.

26. מגבלות גובה בנייה: גובה הבנייה (כולל מתקנים טכניים על הגג) לא יעלה על 120 מטרים מעל פני הים.

27. סטיה ניכרת: כל תוספת ביח"ד, קומות ו/או שינוי בקווי בנין יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית הנדונה.

28. 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.

29. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

תאריך עדכון: 30/07/2003
 03/02/2004
 04/07/2004
 04/01/2005
 02/03/2005
 03/05/2005
 22/09/2005
 21/11/2005
 08/01/2006
 27/02/2006
 16/03/2006
 22/05/2006
 23/07/2006
 11/01/2007
 16/07/2007
 05/09/2007
 09/01/2008
 31/01/2008
 19/05/2008
 17/12/2009
 25/05/2010
 05/04/2011

חתימות:

יזם התכנית: אלפי מ מאיר



עורך התכנית: בני גלברמן

דורון גולדוסר
 אדריכל וזונה ערים
 מס רשיון 37816

