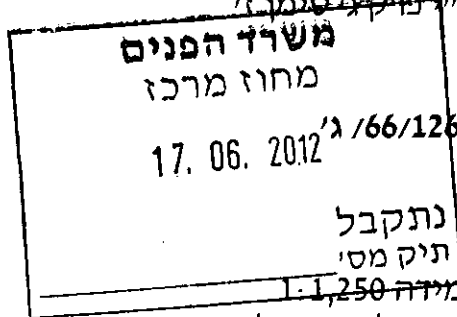
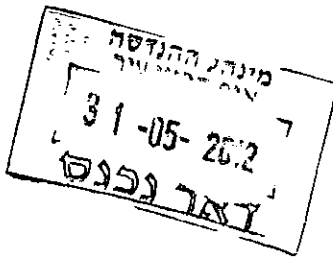




מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/1268/66 ג'

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה

הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/1268/66 ג' 17.06.2012

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון הערוך ב-7 עמודים (מחייב).

ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1,250

מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט

גם יחד (מחייב).

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:1,250 (מנחה).

ד. נספח תנועה בקני"מ 1:500 (מנחה).

ה. טבלאות איזון (מחייב).

ו. סקר קרקע (מנחה).

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו מחולקת והבניה, התשכ"ה - 8965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29.4.12

לאשר את התכנית

4. שטח התכנית: 7,306 מ"ר

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם קו כחול כהה בתשריט ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' המאירי ורח' לילינבלום פי"ת.

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

7. גושים וחלקות: גוש: 6376 חלקות: 15, 16, 95 (חלק).

8. היוזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה פי"ת באמצעות האגף לתכנון עיר.

9. בעלי הקרקע: שונים

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

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לקבוע מסגרת תכנון להקמת שכונת מגורים

בת 96 יח"ד באמצעות שינוי תכנית המתאר כדלקמן:

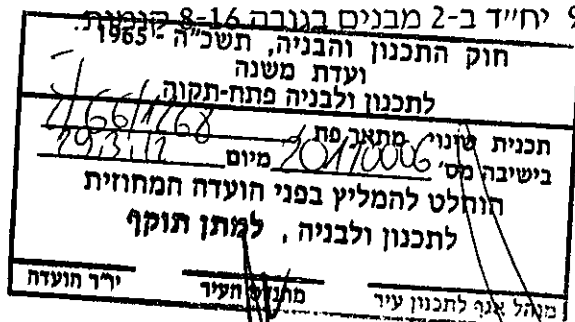
א. שינוי ייעוד מאיזור מגורים בצפיפות בינונית לאזור מגורים ג',

לש.צ.פ. ולדרך חדשה.

ב. שינוי ייעוד מדרכים לאיזור מגורים ג' וש.צ.פ.

ג. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ד. קביעת הוראות והנחיות בניה ל- 96 יח"ד ב-2 מבנים בגובה 8-16 קומות.



12. 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.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעין למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ה"תשכ"ה - 1965 ירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה ה"תשכ"ה - 1965.

16. **אופן הבינוי:** הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון.
הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
חומרי הגמר יהיו אבן חלקים בניינים קטנים (עד 70 ס"מ) יהיו מחופים טיח אקרילי.
17. **חדר טרנספורמציה:** חדר טרנספורמציה יימצא במקום קומת קרקע או במרתף תת קרקעי בהתאם ובאישור חברת חשמל ובאישור היחידה לאיכוה"ס.
18. **חניית מכוניות:** תקן החניה לא יפחת מ- 1:1.5 עפ"י הרשום בנספח התנועה ובתחומי המגרש.
הועדה המקומית רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.
חניה עילית תבוצע עפ"י מפתח של עץ לכל 4 חניות.
חניה עילית עד 70% מסה"כ מקומות החניה.
19. **תכלית ושימושים:**
ש.צ.פ. – יותרו השימושים הבאים:
א. נופש, נוי, משחק מרגוע.
ב. נטיעות.
ג. שבילים להולכי רגל.
ד. חניה ציבורית עד 5% משטח הש.צ.פ. לבאי הש.צ.פ.
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 ושטח מגוון בשיעור של 30% לפחות, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. הגדרות והקירות התומכים יחופו אבן.
פיתוח שיטחי הציבור ייעשה בד בבד עם פיתוח השכונה ועפ"י הצרכים הפרוגרמאטיים הנדרשים והאילוצים בשטח.
21. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
22. **הוצאות תיכנון:**
א. הועדה המקומית תגבה את כל ההוצאות בגין עריכת התכנית וביצועה כולל תשלום עבור התכנון לרבות מדידות, שמאות, יועצים ופרסומים.
ב. בעלי הזכויות ישאו בהוצאות תכנון התכנית לפי חלקו היחסי של השטח שבבעלותם, ביחס לכלל השטחים בתחום התכנית שאינם שטחים המיועדים לצרכי ציבור.
ג. לא יוצא היתר עד להסדרת התשלומים כאמור בסעיף 23 (א) לעיל.
23. **מבנים להריסה:**
טרם הוצאת היתרי הריסה יש להגיש לאגף רישוי ופיקוח:
- תחזית לכמות פסולת הבנין שתפונה מהאתר, ובהתאם לכך, תשקל הדרישה למיחזור הפסולת באתר עצמו.
- יש להגיש תוכנית כוללת למניעת היווצרות מטרדי אבק ורעש מן האתר וטיפול באסבסט.

24. רשות העתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. 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.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

25. איכות הסביבה: השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.**תכנון משמר מים**

- א. 20% משטח המגרשים יישארו פנויים מתכסית בנויה על מנת לאפשר חלחול מי נגר עילי למי תהום.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות לתכנון משמר מים בשטח התוכנית.
- ג. היחידה לאיכות הסביבה תיבחן כל בקשה להיתר אל מול השימושים הקיימים בשטח והתניות בהתאם.

26. תברואה:

- א. תכנון המבנים בשטח התוכנית יבוצע על פי העקרון שאין להוציא אשפה לרחוב.
- ב. יינתנו 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 תת קרקעיים או מקורים ובעלי נגישות נוחה וגובה מתאים למשאית הפינוי. בחדרים יהיה מקום להצבת מתקנים נוספים למיחזור בהתאם למדיניות העיריה בנושא.
- ג. ניתן לתכנן חדר לפסולת גסה משותף למספר בנינים בקומפלקס אחד שגודלו יקבע בהתאם למספר יחידות הדור.
- ד. בבניני מגורים מעל 10 קומות יתוכננו פירים פנימיים לאשפה.

27. אי התאמות בשטחים המדוּדִים: אי התאמה בשטחים המדוּדִים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה. כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, אם שיעור אי התאמה לא עלתה על השעורים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.2.96.

28. תנאים להיתר בניה:

- א. לפני התחלת הבניה תוגש לעירייה תכנית התארגנות אתר הבניה, שתכלול פתרונות למניעת אבק, רעש וזיהום קרקע.
- ב. תנאי לאיכלוס המבנה הראשון בתכנית יהיה פיתוח הש.צ.פ. שבתחומי התכנית.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה בחלקות המקוריות של בעלי הזכויות ובמגרשים שהוקצו להם.
- ד. תנאי להיתר בניה ראשון הכנת סקר עצים המיועדים ואפשריים לשימור ע"י אדריכל נוף מטעם עיריית פ"ת והכנת הנחיות בהתאם.
- ה. תנאי להיתר (לאחר הריסת המבנים) ביצוע סקר זיהום קרקע וביצוע מסקנות הסקר בהתאם.
- ו. תנאי להיתר בניה הגשת תכניות לדיגום הקרקע לאישור המשרד להגנ"ס והיח' הסביבתית של פ"ת. תנאי להיתר בניה קבלת אישור המשרד להגנ"ס על כך שהמגרש נקי מזיהום.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקה ואישור היחידה לאיכות הסביבה, המבוקש אל מול השימושים הקיימים בשטח והתניות בהתאם.

29. תנאים לאכלוס:

- א. תנאי לאכלוס הבניין הראשון (מבין השניים) הינו סלילת חלק הדרך בקיים בתחום הקו הכחול של תכנית זו.
- ב. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בתוכנית פיתוח השצ"פ בתחום הקו הכחול של תכנית זו.

30. **איחוד וחלוקה:** השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

31. **שימוש חורג:** פעילות שימוש חורג בשטח התכנית תוגבל ל – 9 חודשים ממתן תוקף לתכנית זו.

32. **סטיה ניכרת:** העלאת מספר יחידות הדיור, שינוי קווי הבניין בין הבניינים והעלאת שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

33. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

תאריך עדכון: 22/05/2012

חתימות:

יזם התכנית:

עורך התכנית:

דורון גולדספר
אדריכל ובונה ערים