

5912

415-

1/2002/12/10

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

שאל דונברג
מנהל אגף החינוך
מנהל הנוסח
עירות פתח-תקוות

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

15727 1102 0200 1100

1/2002/12/10 66 82222 43.00

הוֹדָה לַמַּלְאָכִים לַמַּגִּדִּים (כּוּס).

החליטה בע"מ 14.10.91 לאשר את התנאים

11-2-76

~~SECRET~~

[illegible]

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' פת/במ/2002/1

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת/1002/ב'3

2. מסמכי התכנית:

מסמך א' - דפי הוראות בכתב - להלן "התקנות".
מסמך ב' - תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 להלן "התשריט".

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

4. גבולות התכנית: מצפון - גבול צפוני חלקה 8.

מדרום - רח' ז'בוטינסקי

ממזרח - רח' אסירי ציון.

ממערב - גבול גוש 6362.

5. גוש וחלקה: גוש 6362 חלקה 8.

6. שטח התכנית: 58,232 מ"ר.

7. בעלי הקרקע: גנים-חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ

8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת.

9. עורך התכנית: עיריית פ"ת.

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לבנית מגורים ורווחה ציבורית.
- ב. קביעת איזור מגורים ב'.
- ג. קביעת מגרש מגורים ב' לפתרון בעיות דיור.
<ד. קביעת שטח ציבורי פתוח.- ה. התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- ו. קביעת חלוקה למגרשים.
- ז. קביעת זכויות והוראות בניה במגרשים.

11. התכליות המותרות:

- א. באיזור מגורים ב'.
 - (1) בניני מגורים.
 - (2) משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירות מגוריהם.

ב. שטח ציבורי פתוח.

- (1) תכליות עפ"י תכנית מתאר פת/2000.
- (2) קיוסקים, מסעדות ומועדונים יותרו בשטח הפארק העירוני. שימושים אלו יופעלו על ידי עיריית פ"ת ויאושרו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית פתוח כוללת לפארק העירוני. השטח הבנוי לא יעלה על 2% משטח הפארק העירוני בכללותו.

12. מגורים לפתרון בעיות דיור.

מגרש מס' 2008/6 או כערכו הכספי מיועד לפתרון בעיות דיור או כעתודה לצורך חילופי קרקע.

13. הוראות התכנית:

- 13.1 איזור מגורים ב' - מסומן בתשריט בצבע כחול בהיר.
 - א) שטח מגרש מינימלי - 1600 מ"ר. סה"כ שטחי המגרשים המוקצים לחלקת המקור לא יעלה על 26,204 מ"ר.
 - ב) רוחב מגרש מינימלי - 24 מ"ר.
 - ג) זכויות הבניה - 316 יחידות דיור ב-11 בנינים.

(ד) גודל דירה ממוצע - גודל דירה ממוצע יהא 120 מ"ר. הממוצע יחושב לסך כל יחידות הדיור במגרשים שהוקצו לחלקה המקורית.

(ה) דירות קטנות - 20% מסך כל יחידות הדיור תהינה בנות 3 חדרים.

(ו) חדרי גג - תותר הקמת חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו מעל דירות שאינן דירות גג בהתאם לתכנית מס' פ"ת/1273.

(ז) גובה הבנינים - גובה הבנינים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. הסימון בתשריט מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת עמודים. מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג, דופלקסים, חדרים על הגג, מתקנים טכניים וסולרים וחדרי מכוניות.

(ח) גגות - גגות המבנים יכולים שיהיו שטוחים או משופעים בכיסוי רעפים ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

(ט) מרתפים - תותר הקמת קומת מרתף בכל שטח המגרש.

1. שימושים - מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכוניות,

מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור.

2. גובה - גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.40 מ'.
מפלס הכניסה לבנינים לא יעלה על 1.20 מ' מעל הגובה הממוצע בחזית הבנין.

מעבר להיקף הבנין אסור למרתף לבלוט מעל פני הקרקע.

3. הקמת מרתף תת קרקעי שתאפשר חניה ל- 50% ממספר החניות התקני, תקנה תוספת של 10% לשטחי הדירות.

(י) קו בנין -

1. קו בנין קדמי - כמצויין בתשריט.
2. מרווחי צד - 4 מ' למבנה בן 4 קומות מלאות מעל קומת עמודים. לכל קומה נוספת מלאה יתווסף מטר אחד למרווח הצדדי.
3. קו בנין אחורי - 6 מ'.
4. קו בנין לש.צ.פ. - 4 מ'.
5. מרווחים בין בנינים על אותו מגדש - יאושרו בתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית.

(יא) מזגנים -

בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת. יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת ובסמוך למסתורי הכביסה.

בדירה בשטח של עד 90 מ"ר תבוצע הכנה ליחידת מזגן אחת הכוללת צנרת חשמל ופתחי ניקוז.

בדירות מעל 90 מ"ר תבוצע הכנה ל- 2 יחידות כנ"ל.

תאסר התקנת מזגני חלון.

(יב) חומרי גמר -

כל חזיתות הבנינים יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת: שיש, אבן נסורה, לבני סיליקט, לבני שמוט, אריחים קרמיים, פסיפס וכו'.

לא יותר שימוש בטיח לסוגיו.

כל הגדרות, הקירות והשבילים התומכים יהיו בציפוי גרנוליט מהצדדים ומעל.

יג) שיטת חישוב שטחים -

שטחי הבנינים הינם כוללים למעט: מקלטים, קומת עמודים מפולשת וכל השימושים הכלולים בה הרשומים על שם הבית המשותף, שטחי חניה, מרפסות לא מקורות, מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד שיבנו בקומת המרתף או בקומת הכניסה, שטחים מתחת לגגונים, בליטות, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 1.0 מ'.

14. חלוקה למגרשים -

החלוקה למגרשים המוצעת בתשריט נעשתה עפ"י מדידה גרפית. שינויים בחלוקה המוצעת יותרו באישור הועדה המקומית כל עוד סך שטחי כל המגרשים לא יעלה על 26,204 מ"ר ובמגבלות סעיפים 13.1.א ו- 13.1.ב.

15. חניה -

החניה תהא עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983. כל החניה תהא בתחום המגרשים.

16. תנאים למתן היתר.

א. הבינוי המופיע בתשריט מהווה בינוי עקרוני בלבד.
ב. תכנית בינוי - לכל המגרשים שהוקצו לחלקת המקור תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר.
תכנית זו תקבע: מיקום ונפח הבנינים, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, שבילים וכניסות לבנינים, עיצוב גושני של הבנינים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וגמר ופרטים נוספים כפי שיזרשו על ידי הועדה המקומית.

עיצוב מיוחד יידרש למבנים המוקמים בצמתים.
במבנים אלו ימוקמו חדרי המגורים בפינות (כמפורט בתשריט) ומסתורי הכביסה ימוקמו כך שיהיו מוסתרים מהכבישים הראשיים ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.
תכנית הבינוי תוגש בקנ"מ 1:250 או 1:200 ותערך על ידי אדריכל רשוי.
7/...

ג. תכניות פיתוח ועיצוב נופי.

לכל המגרשים שהוקצו לחלקת המקור תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר. תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבנינים כולל שטחים ציבוריים הגובלים במגרש (למעט הפארק העירוני) כגון שבילים להולכי רגל, גינות ציבוריות, מדרכות בחזיתות המגרשים וכו'. התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקיה וכו'. התכנית תוגש בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי אדריכל נוף. כל מערכות התשתית העירוניות תהיינה תת קרקעיות כגון; חשמל, תקשורת, ביוב, ניקוז וכד'.

17. הנחיות בנושאי איכות הסביבה.

לאורך רח' ז'בוטינסקי יתוכנן ויבוצע מיגון אקוסטי בין הדרך ומבני מגורים. המיגון האקוסטי יבוצע בצורת סוללות עפר מגוננות ו/או קיר אקוסטי בנוי. חתך המיגון האקוסטי יאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה. ביצוע המיגון בהתאם להנחיות יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנים.

18. הסכמי פיתוח.

כל עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים בחלקה 8 למעט הפארק העירוני, יבוצע ע"י היזמים במסגרת הסכם פיתוח בין היזם לעיריית פתח-תקוה.

19. רישום שטחים ציבוריים.

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית פתח-תקוה.

20. היטל השבחה.

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965.

21. יחס לתכנית תקפות.

תכנית זו מבטלת כל תכנית מפורטת בתחום תחולתה. הוראות תכנית המתאר פת/2000, שלא שונו בתכנית זו, יכולו בתחום תחולת התכנית.

22. זמן ביצוע.

א. תחילת ביצוע התכנית - תוך שנתיים מיום מתן תוקף לה.

ב. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו מילוי התנאים הבאים:

1. סיום עבודות התשתית.

2. סיום בניית 30% משלדי הבנינים וכן ביצוע החלק היחסי של שטחי הציבור.

22. חתימות.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת.

בעל הקרקע: גנים-חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ.
רח' החיד"א 3 ירושלים. טל' 411564 - 02

"גנים"
חברה לגנייה הנדסה
השקעות והשכרת מבנים בע"מ

המתכנן:

