

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תוכנית בנין עיר מפורטת מס' פ"ת/1266/2

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית בנין עיר מפורטת מס' פת/1266/2.

2. תסריט התסריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 ו- 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתסריט גם יחד.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתסריט בקו כחול כהה. נאשר / להפקיד / 10.4.91
החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום 10.4.91

4. שטח התכנית: 11,300 מ"ר. 10.12.92

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתסריט המצורף לתכנית. מתכנן המחוז תאריך

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: חלקות בין רח' חובבי ציון, רח' סלור ורח' הברון הירש.

7. גושים וחלקות: גוש 6395 חלקות (13), (14), (15), (17), (18), (19), (20), (59), (61). 16/1

8. היוזם: הוועדה המקומית ובעלי הקרקע כמפורטים בסעיף 9.

9. בעלי הקרקע: להב דב, אפרתי שלום, גרף משפחה, ברגמן משפחה, הינדס זמירה רוטברד עובד ושונים.

10. מחברי התכנית: י. אשכר - מ. שפי אדריכלים ובוני ערים, רח' ההסתדרות 13, פתח-תקוה.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט/לשנות תכנית מתאר מקומית כדלקמן:

- הרחבת כבישים.
- איחוד וחלוקה.
- קביעת חניון תת קרקעי.
- קביעת תכנית בינוי והוראות הבניה.
- יעוד מבנים להריסה.
- יעוד שטח צבורי פתוח.
- יעוד שטח למבנה צבורי.
- יעוד שטחי מסחר ו/או מגורים.
- גשרים ושטח מסחרי מעל לשטח ציבורי.

12. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/1002/33 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, וזאת נוסף להוראות שבתכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרת את הוראות תכנית המתאר - תקבענה הוראות תכנית זו.

13. יחס לתוכנית המפורטת בתוקף:

תכנית זו באה לפרט תכנית מפורטת בעלת תוקף פ"ת/1266.

14. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1985 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-965 או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת. השטחים הציבוריים יועברו לעיריה ללא תמורה.

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' פת/1266/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 10.7.91 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

15. חטיבות בניה

השטח יחולק לחמש חטיבות בניה. כל חטיבת בניה לכשעצמה תיבנה ע"י יזם אחד, בזמן אחד ובהיתר אחד. אולם הוועדה המקומית לתכנון ובניה תהא רשאית להעניק רשיון חלקי בתוך כל חטיבת בניה. כל חטיבה תוכל להיבנות ע"י יזם שונה בפרק זמן שונה.

- א. חטיבת בניה אשר בין רח' סלור ורח' ברון הירש הכוללת את הככר המרכזית וגשר "ברון הירש" חלקות: א1 עד א5.
- ב. חטיבת בניה צפונית לרח' סלור הכוללת את חלקה ב'.
- ג. חטיבת בניה אשר צפונית לרח' חובבי-ציון ומשני צדי רח' סלור הכוללת את "גשר סלור", חלקות ג1 עד ג9.
- ד. חטיבת בניה הכוללת את חלקה ד.
- ה. חטיבת בניה בין רח' חובבי ציון ורח' סלור הכוללת את החלקות: ה'1 עד ה'3.

16. גשרים:

- א. מעל לרח' סלור וכן מעל לרח' ברון הירש יוקמו גשרים להולכי רגל הכוללים שטחי מסחר. להלן: "גשר סלור" ו"גשר ברון הירש".
- ב. שטחי המסחר שיבנו מעל הגשרים ירשמו על שם הרשות המקומית ויהיו רכוש.
- ג. היזם, בונה הגשרים ושטחי המסחר יקבל את שטחי המסחר בחכירה מהרשות המקומית שבתנאים שיקבעו ביניהם.
- ד. תשלום לעירייה בגין זכויות בנית גשרים ושטחי המסחר מעליהם:
 - ד1 - בגשר "ברון הירש" לא תקבל העירייה כל תשלום בגין הנ"ל מלבד דמי חכירה.
 - ד2 - ב"גשר סלור" יתחשב השמאי בהפרש בין עלות בנית הגשר לבין עלות בניה רגילה לצורך התחשיב.
- ה. היזם יוכל להעביר זכויותיו בחכירת שטחי המסחר בשטח הגשרים לאחרים.

17. שטח ציבורי פתוח:

הככר המרכזית וכן המעברים בצירים המרכזיים להולכי-רגל יועדו כשטח ציבורי פתוח.

18. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ושטחי הבניה. ראה טבלה מתאימה.

שטחי הבניה, קווי הבנין ומס' הקומות יהיו סופיים ותואמים את רוח תכנית הבנוי.

19. איחוד חלקות:

- א. חלקות 61/2, 19, 20, תאוחדנה לחלקה ב'. על חלקה ב' יבנה בנין מגורים מסחרי תואם הבנוי והטבלה והזכויות בתסריט הרצ"ב.
- ב. חלקות 17/10, 17/9, 17/8, 15/2, 14/2, 13/2 תאוחדנה לחלקות: א/1, א/2, א/3 ועליהן יבנה שטח מסחרי.

עמית פיית מינהל התכנון
אגף תכנון עיר

מעל המעבר הצבורי הפתוח, חלקה א/3, תבניה שתי קומות מסחריות אשר תוכרנה ליזם ע"י העיריה בהתאם להסכם ביניהם.

ג. חלקות 15/1 - 14/1 - 13/1 יחד עם חלקה 16/1 תאוחדנה לחלקה ד'. על חלקה זו יבנה אולם צבורי והשטח ייועד כשטח למבנה צבורי. האולם יהיה צבורי עם אופציה להפעלה פרטית עפ"י הסכם עם העיריה.

ד. במקרה של איחוד חלקות, יהיו זכויות הבניה בהתאם לטבלת איזון.

20. אופן הבינוי:

לא תורשה כל בניה בשטח התכנית אלא בהתאם לעקרונות תכנית הבינוי המצורפת בזה.

הקווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתסריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי שישמר אופי התכנון הכללי.

יורשו הסטט שטחי בניה בתוך חלקה חדשה או רשומה בתנאי שלא יתרגו מאופיו של הבינוי כפי שמופיע בתכנית.

21. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה חיצוניות אלא יוקצו למטרה זו מקומות מתאימים בתוך הבניינים (על או תת קרקעיים) בתאום עם חברת החשמל. המקומות המתאימים יסומנו בתכניות המפורטות שתוגשנה לרשויות התכנון לקבלת היתרי בניה.

22. אזור מסחרי:

א. השטח המסומן בתסריט בצבע אפור מהווה אזור מסחרי. אחוזי בניה, גובה הבניינים, קווי בנין ויעוד כל אלו יהיו בכפוף לתכנית הבינוי המצורפת בזה.

ב. בשטחי המסחר ימוקמו חנויות, סוכנויות, משרדים, גלריות, מסעדות, בתי קפה וכן שמושי מסחר ובידור אחרים, בתנאי שלא יהוו מטריד מבחינה רעש, ריח או כל הפרעה סביבתית אחרת. לא תאוכסן סחורה מחוץ לחנויות אלא במקומות שיועדו לכך.

ג. התכנית קובעת קירות משותפים במרתפים ובקומות עליונות בין חלקות סמוכות.

23. חניית מכוניות:

א. החניה לכל מגרש תנתן בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס העיר. לכל הטיבת בניה תהיה חניה תת קרקעית משותפת כמפורטת בתסריט.

הכניסות ושטחי החניה יהיו בהתאם למופיע בתסריט המצורף. הועדה המקומית רשאית לקבוע שינויים בכניסות הנ"ל, לעומת המופיע בתסריט במידה ושינויים אלה נדרשים על ידי המצב הקיים במגרש או במגרשים הגובלים.

ב. כל הכניסות והיציאות למשטחי החניה והאספקה תהיינה מרח' סלור בלבד כמסומן בתסריט.

ג. החניון יהיה פרטי וישמש את הציבור ומשותף לכל החלקות המשותפות בתכנית לפי פרופורציה של שטח המקורי.

ד. תערך טבלה של רישום זיקות הנאה ומעבר של שימוש בחניה למגרש פלוני עבור מגרש אלמוני ותנאי ההיתר יחייבו רישום הנ"ל בלשכת רשם המקרקעין, כנ"ל לגבי שטח פריקה וטעינה אשפה וגז.

ה. חניונים תת קרקעיים מותר יהיה לבנות בקווי בנין קדמי, אחורי וצדדי - אפס.

ו. החניונים התת-קרקעיים יופעלו הפעלה מרכזית ע"י חברת הפעלה ואחזקה.

ז. החניה כן שטח פריקה וטעינה יחושבו ויתוכננו לכל חטיבת בניה בנפרד כיחידה עצמאית.

ח. במידה ותיבנינה שתי חטיבות בניה (או יותר) באותו זמן - יהיה חישוב החניה כללי כולל חפיפה.

ט. גם במידה ותיבנה חטיבת בניה חדשה לאחר הקמתה של חטיבת בניה קיימת והחניונים יחוברו - יהיה החישוב כללי כולל חפיפה.

24. חניה זמנית לחטיבה א':

חטיבת בניה (א) תבנה בה חניה שתתפקד לציבור רק במידה ובינוי החניה בכל השלבים יגמרו. במידה וחטיבות בניה (ב) ו-(ד) תבוצענה בשלב מאוחר יותר, תורשה חניה עילית לחטיבת בניה (א) על חלקה ד'.

25. תכנית פיתוח:

א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאלספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית הכוללת מפה מצבית.

ב. על היזם, מבקש היתר הבניה במגרש תחול חובת ביצוע הפיתוח הסביבתי בשטח הצבורי הפתוח (כגון: מעברים, ככרות וכו') הגובל במגרש. הפיתוח יבוצע ע"י היזם ועל חשבוננו.

26. מעברי מילוט:

מעברי מילוט לבנינים, לחניונים ולמרתפים לא ייחשבו באחוזי בניה.

27. מעברים מקורים:

מעברים מקורים "קולונדות" בקומת הקרקע, מעליות, מדרגות חופשיות או נעות וכן מעברים להולכי רגל בכל הקומות המסחריות לא יחושבו בשטחי בניה.

28. חמרי תגמיר:

חמרי התגמיר של הבנינים ושל הפיתוח יהיו ברמה גבוהה, מעולים וקשיחים ויעמדו בתקן הישראלי. לא יורשה שימוש בכל סוגי הטיח לסוגיו אלא חמרי צפוי, כגון: פסיפס קרמי, שיש, לבנים.

על המבצע לקבל מראש אישור בכתב ממהנדס העיר או בא כוחו לדגמי הריצופים והציפויים, צורתם וגווניהם ואינו רשאי להתחיל בביצוע לפני כן.

29. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר הבניה. בקביעת גבה היטל ההשבחה יובאו בחשבון הוצאות היזם לפינוי המבנים הקיימים, לבנית הגשרים וכן בניה ועיצוב הכיכרות והמעברים של שטח צבורי פתוח.

איכות הסביבה: 30

לא ינתן היתר בניה אלא אם תאשר היחידה לאיכות הסביבה את הנושאים הבאים:

איכות אויר:

יוגשו פתרונות למניעת זיהום אויר מפתחי האוורור של החניונים התת-קרקעיים אשר יהיו מקובלים על-דעת היחידה לאיכות הסביבה.

יוגשו פתרונות לבעיית ריחות מעסקים עתידיים אשר יחוייבו באישור מוקדם של היחידה.

לא תותר התקנת ארובות על מעטפת החניה. המתכנן יוכל לבחור בהקמת פירים מרכזיים במרכזי המסחר שיקבלו אישור מוקדם ע"י היחידה.

רעש:

יוגש דו"ח אקוסטי אשר יזהה ויציע פתרונות לעמידה בתקנות הרעש כדיון, אשר יכללו בתקנון המבנים, מיקומם וצורת העמדתם. הדו"ח יתייחס בעיקר לכיכר המרכזית והפעילות שבתוכה ומסביבה, בהתייחס למגורים.

מבנים להריסה: 31

יוצאו היתרי בניה על המגרשים לבניה בהם מסומנים מבנים להריסה בתנאי כי הבניה תהיה לאחר פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה בד בבד עם ביצוע חלק התכנית שבו הם נמצאים ובלבד שעם השלמת הבניה של כל התכנית יהרסו כל הבניינים המסומנים להריסה.

ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה תחולנה על מבקש היתר הבניה. העיריה רשאית לקבוע תאריך הריסה מאוחר יותר תמורת בטחונות מתאימים לפי שיקול דעתה ולגבי כל חלקה בנפרד.

שלבי ביצוע: 32

א. תחילת ביצוע התוכנית, דהיינו הבניה, תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית. הוועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה. אם הוועדה המקומית לא האריכה מועד זה תחזור הקרקע ליעודה המקורי.

ב. התכנית תבוצע תוך 5 שנים ממתן היתר הבניה.

ג. שלבי הביצוע של העברת השטחים הציבוריים על שם העיריה ללא תמורה תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.

ד. יוצא היתר בניה רק לאחר שתיערך בדיקה מערכתית של נפחי התנועה הקיימים והחזויים בגין הפרויקט, כולל העמסות צירים בנפחי התנועה המשולבים.

אשר ישראל - שפי מנחם
הדריכלים ובוני ערים

24/8/91

תוכנית 5/

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה	
2/1266	תכנית שטח/מפורטת מסי פתח
19.11.89	בישיבה כ"א מיום 5
הוחלט להמליץ בנני הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להעביר למתן תוקף.	
מנהל אגף תכנון עיר	מנהל אגף עיר