

27. 4. 79

2509-4
נמ

100%
160

מחוז השרון

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

חכניה בנין עיר מפורטת מס' פת/14/563

חלק מתכנית מתאר/שינוי לתכנית מתאר מס' פת/1002/ב3

1. שם התכנית: חכניה זו הקראו "חכניה בנין עיר מפורטת מס' פת/14/563".
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, השרון בקנה מידה 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מהחכניה בכל העניינים הנובעים לחכניה ולתשריט במ יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כחול.
4. שטח התכנית: 11,976 דונם.
5. תחולת התכנית: חכניה זו תחול על השטח הפותחם בקו כחול כחול בתה בתשריט המצורף לחכניה.
6. גושים וחלקות: גוש 6375 חלקות 29, 43, 44, 110, 117, 119, 322, 323, 324, 325, 158, 159, 160 וחלק מחלקה 109.
7. חיינו: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה.
8. בעלי הקרקע: עיריית פתח-תקוה, מרכז רמיר בע"מ.
9. מחבר התכנית: תכנון איהן וסוף בע"מ.
10. מטרת התכנית: חכניה זו באה לשנות חכניה מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/1002/ב3 כדלקמן:
 - א. יעוד שטח מסחרי.
 - ב. יעוד שטח ציבורי מתוח ושטח לבניני ציבור.
 - ג. יעוד מבנים להדיטה.
 - ד. יעוד שטח טרטי מתוח.
 - ה. איחוד וחלוקה עם"י סימן ז' לחיק התכנון וחכניה.
 - ו. קביעת חכניה בינוי וחוראות הבניה.
11. יחס לתכנית המתאר: על חכניה זו החולנה הוראות חכניה מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/1002/ב3 על חיקוניה, לחלן חכניה המתאר, וזאת נוסף להוראות שבמכניה זו. במדה וחוראות חכניה זו סותרות אח הוראות חכניה המתאר - תקבענה הוראות חכניה זו.
12. יחס לתכנית מפורטת בחוק: חכניות מפורטות בחוק גבולות התכניה אשר קבלו חוק או הופקדו לפני חכניה זו קבלו חוק, השארנה בחוק, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור. במידה ויש סתירה בין החכניות - תקבענה הוראות חכניה זו.
13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכניה זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עם"י חרשות המקומית ויירשמו על שמה בתאם לסעימים 188, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ועל פי הוראות הסעיפים האמורים בסימן ז' לחוק התכנון וחכניה תשכ"ה-1965, והנוגעים לרישום השטחים לצרכי ציבור עם"י חרשות המקומית.

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז: שרון

מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה

תכנית: מס' 1002/ב3

הועדה המחוזית בישיבתה ה: 10.1.79

מיום: 10.1.79 החליטה לתת לתכנית הנוכחית לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: יושב ראש

14. חזור מסדרי השטח הצבוע במסדרי בצבע אפור במסגרת סגולה והמסומן בחלקות חדשות 1, 2 יהווה חזור מסדרי. על השטחים רלעיל מחולנה כל החוראות של הכנייה מתאר פתח-חקוה מס' פת/1002/23 לרכוה החוראות הבאות: למדוח כל האפור בחכניה מתאר פתח-חקוה מס' פת/1002/23 לגבי אחוזי בניה, גובה הבניינים, קווי הבניין ושימוש, יהיו כל אלו כפופים לתכניה הבנייה המפורטת בזה והמחוזות נטמח מס' 1 לתכניה זו וכן לתנאים הבאים במפורש במסמכים א' - ג'.

א. (1) בחלקות החדשות 1, 2 יבנו במפלס הרחוב 1-3 קומות מסחריות באחזקת לנטפת מס' 1 לתכנית זו. בשטחי המסחר ימוקמו חנויות, סוכנויות, משרדים, גלריות ומסעדות, סניטריה ושימושי מסחר ובידור אחרים, בתנאי שלא יחוו מסד מבחינת רעש, ריח או כל הפרעה מביטחית אחרת. לא יאוכסן סחורה מחוץ לחנויות אלא במקומות שיועדו לכך.

(2) בחלקות החדשות 1, 2 תבנה מחנה למפלס הרחוב קומה מסחרית אחת כמצוין בגמשה מס' 1 להכנית זו. קומה זו הכלול את השוק סיבנה עבור עיריית מנה-הקזת בחלקה מס' 1.

(3) בין הרחובות גוטמן והברון הירש יהיה מעבר חדש לחולכי רגל בממלח הרחובות. זכות מעבר לציבור לשימוש במעבר זה תרשם על סט עירייה פתח-הקוה על ידי הבעלים או הבוניה במסדרי רשם המקרקעין כמסומן בהשריט. גם במהלך הבניה חשמו גישה חופשית אל הבניהם הצמודים למעבר.

ב. פה"כ השטח המסתרי במרוקס יהיה 15,000 מ"ר נטו נטו. מדח 3000 מ"ר לשוק חרוכלים שייבנה בשלב א'.

ג. קווי הכנין ביחס לדרכים המורחבות יהיו על קו הדרך, כלומר קו
בנין אטם.
התכנית קובעת קירות משוחמים במרחמים ובקומות עליונות עם החלקות
המסוכות.

15. ת.ג.י.ח. : שנת החגיגה בשנת התכניה יחיה בכטיפות להכניה החגיגה מיום 28.8.77 המאושרת על ידי משרד התחבורה.

א. החניה חרוכה בשני משערי חניה מעל לקומת המסחר שבחלקה חדשה
פס' 1, ומשרת את צרכי החניה והגיססה למשרות מסחר ומשרדים בטוח
החכניה (כמתואר בנספח מס' 1 למכניה זו). ~~בשרות המלך והמלכה~~

ב. מספר מקומות-החניה ייקבע לפי הקצ' עירייה אחת-תקרה לחניה לצרכי מסחר ומשרדים עם חסימת החואמת לשעות השימוש.

ג. משנה אספקת ודעות לשוק יהיה מתחה לקומה חשוק בשטח חלקה חסות
מט' 1 עם כניסתה נגדית מהכניסה לחניון, ויחזק על ידי עידית
הח-קוח במשולב עם אחזקה חשוק, כאשר חלק מדרך הגישה אליו
הנמצא מתחה לפני הקרקע ימצא מתחה לשטח המוגדר כשטח ציבורי
מתח והמבויין בתדית כחלקה חסות מט' 23.

ד. בצדק שטחי החניה, שריקה ופעילות על מי החניה מאושרה של משרד התחבורה: משטחי החניה והאספקה יבנו בהתאם לשלבי הבצוע של החכמים באופן שדרכי החניה והשרות יסומנו בכל שלב ושלב, אולם החכמות לבצוע הכוללות כניסות ויציאות יבוצעו כבר בשלב ראשון.

ה. כל הכליטות והציאות למשטחי החניה והאספקה ההיינה מרחו גוטמן בלבד כמסומן בגטפה מס' 1 להכנית זו.

ו. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן שוכנעה כי הוקצו שטחים לחניה וכן לאספקה ולשרות במספר הדרוש ובכמות להסדרי החנוכה כמו כניסות וציאות מופריות וכן חנוכה חולכי רגל, לשביעות רצון מהגדס העיר.

ז. החניה על הגג תהיה מקורה.

16. הריסת מבנים

לא תורשה כל בניה בשטח אלא אם כן יחרטו המבנים המסומנים להריסה בהסדרים המצורף בד בבד עם בצוע חלק החכנית שבו הם נמצאים, ובלבד שעם השלמת הבניה של כל החכנית יחרטו כל הבינונים המסומנים להריסה.

17. בניה בשטח החכנית א. לא תורשה כל בניה בשטח החכנית אלא בהתאם לעקרונות חכנית הבינוי המצורפת בזה והמחזיקה נספח מס' 1.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית על פי שיקול דעתה להרשות בניה בשינויים מהחכנית הבינוי בהנאי שכל שינוי כאמור יהיה תואם תוראות שינוי חכנית מתאר מס' 1002/ב3 (להבדיל מחכנית הבינוי).

ג. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אסור מוקדם של חכניות הבניה על ידי הועדה המחוזית.

18. שטח פרטי פתוח בניה למי חכנית הבינוי מתחת למפלס וקרקע בלבד.

19. החנת עדגסמורמציית לא תורשה הקמת חחנות עדגסמורמציית חיצוניות אלא יוקצו לפטרה זו מקומות מהאימים בחוף חכניתים כהאום עם חברה החסמל. המקומות המהאימים יסומנו בחכניות המפורטות שהוגשנה לרשויות התכנון, לקבלת היתרי בניה.

20. דרכים א. כוואי חדרכים ורוחבן לאחר הרחבתן יהיה כמצוין בהסדרים.

ב. השטחים הצבועים בהסדרים בצבע חום בהיר מהווים שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ג. השטחים הצבועים בהסדרים בצבע אדום יהיו שטחים של דרכים ציבוריות או הרחבת דרכים על חשבון החלקות הקיימות, ומצויינים בהסדרים בחלקות חדשות 10, 11, 12, 13 ו-14.

ד. השטחים המסומנים בהסדרים בקווא אדום אלכסוני מהווים שטחי דרכים קיימות או מאושרות שיש לבטלן ושיועברו ליעודים אחרים.

הסטה הצבוע בהסדרים בצבע ירוק והמסומן בהסדרים בחלקה חדשה מס' 23 יהיה שטח ציבורי פתוח. בחלקה זו מותרת בניה רמפה לחניה ושרות בלבד בהתאם למספר 15 ב"ג-2 לחלן.

21. שטחים פתוחים ציבוריים

זכות מעבר לציבור בין הרחובות גוטמן וחברון הירש הרשם על עם עיריה טחח-תקוח במסדרי רשם המקרקעין כמצוין בהסדרים. מעבר זה יהיה פנוי לציבור לצמיחה, ויוחזק על ידי עיריה טחח-תקוח. כמו כן הרשם זכות מעבר לציבור מרח' גוטמן אל חלקה חדשה מס' 22 במ.ב.ע. מס' פח/562/13 באמצעות דרך חגישה טחח-תקועה שהבנה בחלקה 23.

22. זכות מעבר

א. השטחים הצבועים בהסדרים בצבע חום ומוחחמים בקו חום כהה והמסומנים בחלקות חדשות 30, 31 יהיו שטחים למוסדות צבור.

23. שטחים למוסדות ציבוריים

ב. בחלקה חדשה מס' 31 יבנה גן ילדים בשטח ובחיקף החואם את גן הילדים הקיים בחלקה קיימה מס' 325, + כיחה גן גוטפה.

24. השרות לצרכי ציבור

א. כל שטחי הקרקע המיועדים לדרכים ולהרחבת דרכים ציבוריות, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמוסדות ציבור יועברו ללא תמורה על שם עיריית פתח-תקוה כחאטם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ב. דרך הגישה אל משטח האספקה לשוק המוחזק על ידי עיריית פתח-תקוה המופיע במשריש כחלקה חדשה מס' 10 וחמוגדר כדרך ציבורית יהיה בבעלות עיריית פתח-תקוה. עיריית פתח-תקוה מתחייבת להחזיר למרכז "רמיר" בע"מ לבנות מעליו רמפה כניסה למסחרי החניה בתאם לפרק 9 בתכניה זו, בתנאי שלא יהווה הפרעה למעבר רכב שרוחיים אל השוק, כמחזאר במשריש בקוים אלכטוניים מקוטעים, בנסטח מס' 1 לתכניה זו.

ג. חלק מדרך הגישה אל משטח האספקה לשוק הנמצא מתחת לפני הקרקע יהיה מתחת לשטח המוגדר כשטח ציבורי פתוח, ומצוין כחלקה חדשה מס' 23 בתאם לסעיף 9 ג'.

25. איחוד חלקות וחלוקתן מחדש והבניה תשכ"ה-1965 ויחולו עליה החוראות בדלקמן:

על מנת ליצור חכניה מבוססת לאזור מסחרי יהיה צורך לאחד את החלקות בשטח התכניה וליצור חלקות מוגדלות חדשות כמפורט במשריש המצורף. זכויות הבניה על החלקות החדשות יתחלקו בין בעלי החלקות הקיימות בתחום החלקה החדשה בתאם לשטח החלקות המקוריות שברשותם. הבטים לאיחוד החלקות וחלוקתן מחדש מטומן במשריש על יסוד החישובים במלאות א' ו-ב' המצורפות להשריש.

א. בבעלות מרכז "רמיר" בע"מ נמצאות החלקות 119, 29, 324, 158, 159, 160 ממערב לרח' ליפקיס, חלקה 44 ממזרח לרח' ליפקיס וחלקה 117 צמוניה לרח' גוטמן ושטחן הכולל לפי נתוני השרות במשרי האחוזה הוא 7,839 מ"ר בבעלות עיריית פתח-תקוה נמצאות החלקות 43, 110, 323, 322, 325 וחלק מחלקה 109.

1. החלקות 119, 29, 324, 158, 159, 160, 44 וחלק מחלקה 110 שיועבר לבעלות מרכז "רמיר" בע"מ, וכן חלקה 325 המצויה בבעלות עיריית פתח-תקוה ואוחדנה לחלק אחת המסומנת במשריש כחלקה חדשה מס' 1, וזכויות הבניה עליה המסרנה לידי מרכז "רמיר" בע"מ. חמורת חלקה 325 ימסר לידי העירייה שטח זהה בתחומי חלקה 117 שמעברו הצמוני של רח' גוטמן. יתרה חלקה 117 חופק אף היא לצרכי צבור, וזאת בנוסף להפרשות לצורך הרחבת דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים מחלקות שברשות מרכז "רמיר" בע"מ כמסומן במשריש. במפלס שמתחת לפני הקרקע של חלק מחלקה חדשה מס' 1 יבנה על ידי מרכז "רמיר" בע"מ שוק חדש במקום השוק הקיים בחלקה מס' 43, שיכלול שטח טרות לסוק כמסומן בנסטח מס' 1 לתכניה זו.

2. קטע מחלקה 45 בשטח של 365 מ"ר יועבר לרשות מרכז "רמיר" בע"מ. קטע זה מחלקה 45 נחד עם חלקות 43 ו-44 יאוחדו לחלקה חדשה מס' 2 לאחר הפרשת שטחים לצורך הרחבת דרכים. העברה זו נקבעת על ידי ה.ב.ע. מס' פת/563/13.

3. כמו כן הועבר לבעלות מרכז "רמיר" בע"מ החלקה 110, לשעבר רחוב ליפקיס.

ב. לא הוקמנה גדרות בין החלקות, והשטח הפתוח הנמצא בתחום שבין הבנינים יותר למעבר לכל בעלי הזכויות על החלקות בכל שטח התכניה.

26. מס השבחה

העירייה רשאית להטיל ולגבות מס השבחה בתאם לחוק.

27. עלבי בצוק א. החילת בצוק החכמים, דחייגו חכמים, חוך 3 שנים ממחן חוקף לחכמים.

ב. חוך שנתיים נוספות, דחייגו חוך 5 שנים מיום מחן חוקף לחכמים, ייבנה הפרויקט בשלמותו.

28. יוזם החכמים הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחה-חקה.

29. מגיש החכמים מרכז "דמיר" בע"מ, חל-מביב, רחוב גליקסון 10.

30. בעלי הפרויקט מרכז "דמיר" בע"מ (חלקות 29, 119, 324, 158, 159, 160, 44, 117) עיריית מחה-חקה (חלקות 43, 325, 322, 323, 110 וחלק מחלקה 109).

31. עורך החכמים חכנון איתן ושות' בע"מ, ככר קדומים 22, יפו העתיקה.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965		
ועדה מקומית לתכנון ולבניה פרד-הקה		
14	563	מס' מפורטת
19,176	29,127	מס' מיוסד
החלטת להמליץ בקני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקת למחן חוקף		
יושב ראש	מחנרס העיר	מנהל מדור

תאריך:

חתימת יוזם החכמים

תאריך:

חתימת מגיש החכמים

31.1.79

תאריך:

תכנון איתן ושות' בע"מ
Eytan & Partners Planning

חתימת עורך החכמים

נכרס וניתן לאשר
חלטה הועדה המחוזית/מחנה כיום
תאריך 13.6.79
מחנרס המחן