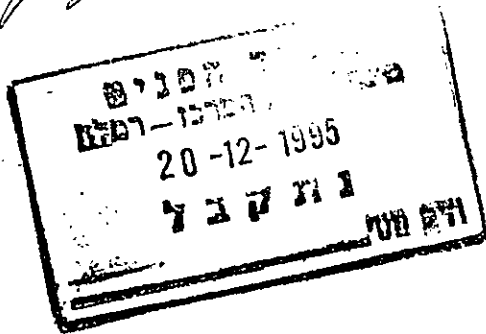


תב"ל



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר ומפורטת פת' 7 / 407 א'

נבדק וניתן לפרסום / משנה מיום 19.8.95
החלטת הועדה המחוזית / תאריך
מנכ"ל המחוז

תקנון התוכנית

יוני 1995

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000, תכנית מס' פת' / 407
על תיקוניהן.

אלעזר משה-אדריכל בע"מ
הדפס 85 תח-תקוה 49437
טלפקס 050-237381 נייד 050-237381

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית / המחוזית לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/מפורטת מס' פת' 7/407		
בישיבה מס' 20	מיום 28.5.95	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להסכים/למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מנהל חקיר	י"ר הועדה

משרד התכנון מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. 85 / 407	
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק	
י"ר הועדה המחוזית	

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה
תכנית שינוי מתאר ומפורטת פת' / 407 / 7 א'
שינוי לתכנית מתאר מס' פת' / 2000 ותכנית מס' פת' / 407
על תיקוניהן.

1. מקום התכנית:

מחוז: המרכז

נפה: פתח-תקוה

גושים וחלקות:

רח' שפרינצק 37, 35, 23 אחדות פ"ת.

גוש: 6388 חלק מחלקה: 489 - מגרשים 8, 7, 6

חלק מחלקות: 506, 505, 501

2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

3. יזם התוכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה.

4. מתכנן התכנית: אלעזר מליחי - אדריכל, הרצל 85, פתח-תקוה 49437,
טל/פקס: 03-9340453

5. שטח התכנית: 9.4 דונם.

6. מסמכי התכנית:

6.1 מסמך א': תקנון התכנית להלן התקנון הכולל 11 דפים של הוראות בכתב.

6.2 מסמך ב': התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250, 1:500 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית להלן - התשריט

6.3 מסמך ג': נספח בינוי בקנ"מ 1:500 ו- 1:250 הינו מסמך מנחה למעט הנק' הבאות בהם הינו מחייב: קוי בניין, גובה, מס' קומות ותכסית, להלן - נספח הבינוי.

6.4 נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:500, להלן - נספח תנועה וחניה.

7 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

8. מטרות התכנית:

- 8.1 שינוי יעודי קרקע:
 - שינוי יעוד משטח לדרך, משטח למגורים ב' - לשטח למגורים ג'.
 - שינוי יעוד משטח לדרך - לשטח לבנין ציבורי.

8.2 קביעת שימושים המותרים:

- 8.2.1 שטח לבניני ציבור.
 8.2.2 שטח ציבורי פתוח.
 8.2.3 אזור מגורים ג'.
 8.2.4 דרכים והתוויות דרכים.

8.3 קביעת הוראות הבניה.

8.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8.5 קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור.

8.6 קביעת הוראות בגין בניינים לפינוי והריסה.

8.7 איחוד וחלוקה מחדש.

9. תכליות ושימושים:

9.1 אזור מגורים ג':

9.1.1 מגורים כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.

9.1.2 דרכים ושטחי חניה.

9.1.3 הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת התרי בניה לבניינים חדשים משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהני"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יתיר מ- 30 מ"ר.
 מקצועות חופשיים כגון רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה ואו מנהל חשבונות, שרותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלו גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום מפגע סביבתי ובתנאי שיעמדו בתקן החניה הנדרש על פי חוק.

9.2 אזור לבניני ציבור:

באזור בניני ציבור יותרו השימושים הבאים:

9.2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכת שחיה ומגרשי ספורט.

9.2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

9.2.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

9.2.4 מוסדות בריאות.

- 9.2.5 מוסדות דת.
- 9.2.6 מוסדות סעד.
- 9.2.7 בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.
- 9.2.8 מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק.
- לכל תכלית של בנייני ציבור תוגש תכנית ארכיטקטונית לאישור הועדה המקומית.
- 9.3 שטח ציבורי פתוח:

בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים:

- 9.3.1 נופש ונוי.
- 9.3.2 גנים לרבות חורשות.
- 9.3.3 מגרשי ספורט ומשחקים לרבות מתקנים המשרתים מטרות אלו.
- 9.3.4 שבילים להולכי רגל.
- 9.3.5 מתקנים הנדסיים לשרות הציבור.
- 9.3.6 מעבר רכב חרום.

10. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

11. תכניות בינוי ופיתוח:

תכניות פיתוח ובינוי יערכו בקנ"מ 1:250 לפחות ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11.1 תכניות פיתוח:

תוכניות פיתוח יכללו ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מיקום ארונות חשמל, תקשורת, טל"כ, מונה מים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה תאורה, קווי חשמל (מתח גבוה), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התוכנית.

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

גינן - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות והגדרות, הצללות חניה, מערכות השקיה לרבות פרט וסימון ראשי המערכת וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.

השקיית העצים במדרכות ע"י קו מוביל לאורך הרחוב ושלוחות טפטוף לכל עץ.

מרחקי נטיעות וסוגי העצים יתואמו עם הרשות המקומית.

11.2 תכניות בינוי:

תכניות בינוי יכללו:

- 11.2.1 חלוקה למגרשים.
- 11.2.2 העמדת מבנים.
- 11.2.3 פרוט גובה מבני ומספר יח"ד בכל מבנה.
- 11.2.4 פרוט קווי בנין ומרווחים בין הבניינים.
- 11.2.5 פרוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים.
- 11.2.6 פרוט חומרי גמר המבנים.
- 11.2.7 דרכי גישה להולכי רגל, פינוי אשפה.
- 11.2.8 חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
- 11.2.9 פתרונות חניה.
- 11.2.10 פתרונות לשטחים מגוונים.

12. היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו לפי תכנית בינוי ופיתוח על פי המפורט בסעיף 11 באישור הועדה המקומית.

כל תכנית בינוי ופיתוח כאמור, לא תסטה מהוראות כמפורט בסעיף 16 ומעקרונות הבינוי והפיתוח המפורטים בנספח הבינוי המצורף לתכנית.

אברהם מליחי-הדריכל בע"מ
הרצל 85 תת-תקוה 49437
טלפקס 9343453 יידי. 050-237381

13. תכניות הסדרי תנועה וחניה:

היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית תכנית הסדרי תנועה וחניה לפי נספח תנועה וחניה של תוכנית זו.

13.1 חניה - תנתן בתחום המגרש, בהתאם לתקן בעת מתן היתרי הבניה.

14. שטח עם זיקת הנאה:

כתנאי למתן היתר בניה, תרשם על ידי יזם התכנית זיקת הנאה לציבור במגרשים חדשים 1, 2 לצורכי מעבר וחניה כמסומן בתשריט.

15. תכנית עיצוב ארכיטקטוני ונופי:

היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני של חזיתות הרחובות, גינות וחניות בשטח התכנית יכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים, עמודי תאורה, עמודי מחסום, מעקות בטחון ומתקני שעשועים.
עמדות לנטיעת עצים שבתוך השטחים המרוצפים יכללו סריגי מתכת במישור המדרכה. עמודי התאורה יהיו בגובה 4.00 מ' לפחות ומיקומם יתואם עם מיקום העצים.
כניסה לחניות באבן שפה מונמכת מיוחדת.
השטחים המרוצפים ירוצפו במרצפות גינה משתלבות.
בחירת סוג המרצפות והצבע תתואם עם הרשות.
ערוגות הגובלות או בתוך משטחים מרוצפים יבנו במפלס +25 ס"מ לפחות מפני הריצוף.
תכנית העיצוב תאושר ע"י אדריכל העיריה.

16. תשתיות:

16.1 ביוב.

לא יוצאו היתרי בניה התחום התכנית לפני שתאושר תכנית ביוב להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.

16.2 מים.

לא יוצא היתר בניה התחום התכנית לפני שתאושר תכנית המראה את מקום ודרך אספקת המים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

16.3 ניקוז.

אמנון גלייזל-אדריכל נוף
הרצל 85 פתח-תקוה 49407
טלפקס 052-227381 נייד 052-227381

לא יוצא היתר בניה התחום התכנית לפני שתאושרנה תכניות ניקוז כחוק להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

16.4 טלפון ותקשורת הטל"כ.

מערכת קווי הטלפון והתקשורת. התחום התכנית תהיה תת קרקעית.

16.5 אנטנות.

התקנת אנטנות תהיה בהתאם לתכנית בהסכמת מהנדס הועדה המקומית.

16.6 חשמל.

כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות ותחנות טרספורמציה במבנים.

16.7 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכנית לפני שתאושרנה תוכניות חשמל להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובאישור חברת החשמל.

17. שלבי ביצוע:

הבניינים המסומנים בתשריט לפינוי מתושביהם והריסה יפונו מתושביהם ויהרסו כתנאי למתן אישור איכלוס.

18. הוראות בינוי ופיתוח למגורים.

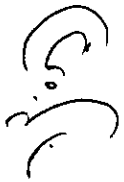
18.1 במתחם זה תחולנה ההוראות הבאות למגורים.

18.1.1 בכל מגרש יבנו: זוג בניינים שיכילו 60 יח"ד.
סה"כ ב- 2 המגרשים 120 יח"ד - ראה נספח בינוי.

18.1.2 - אופן הבינוי, קוי בניין ומרחקים בין בניינים - ראה נספח בינוי.
בין מגרשים 1, 2 תותר בניית אלמנט ארכיטקטוני כמופיע בנספח הבינוי.

18.1.3 תכסיות: תכסית בניה מקסימלית - 40%, תכסית שטח מגוון מינימלי (לא כולל שטח קומה מפולשת) - 25%.

עיריית פיית מינהל החנוכה
אגף תכנון עיר



אמנון מלחיה-אוריכל בע"מ
הוצא לפי פתח-תקנה 49437
טלפון 050-237181 וייד 93

מצב - קיים

קנה	סל ידועה בקשה	שטח עיקר בקשה	שטח שריון בקשה	סל שטח בקשה
0	-----	-----	סד. 345.10	סד. 345.10
1	8	סד. 309.70	סד. 35.40	סד. 345.10
2	8	סד. 309.70	סד. 35.40	סד. 345.10
3	8	סד. 309.70	סד. 35.40	סד. 345.10
סל לבין טפס:	24	סד. 929.10	סד. 451.30	סד. 1380.40
סל המינים	x 3	x 3	x 3	x 3
סל לשלוח המינים	72	סד. 2787.30	סד. 1353.90	סד. 4141.20

עדות פיוט מונחל חתומה
אגף תכנון עיר

מצב - מצע

פרוט שטח הבניין.

סל השטח	שטח מערש (סד)	סל בין	גובה הבניין (4)		ידד -			ידד סל	שטח מקסימלי לידד (סד)			/ שטח מקסימלי לבין (סד)	
			ח (4)	סל קומה (3)	קומה	גובה	ידד ג		קומה	גובה	ידד ג (2)	שטח (1)	עיקר
1	3,110	A	23	7	10	3	3	16	80	95	120	45	1,445
		B	38	12	26	4	14	44	80	95	120	35	3,890
2	2,948	C	38	12	26	4	14	44	80	95	120	35	3,890
		D	23	7	10	3	3	16	80	95	120	45	1,445
	6,058				72	34	14	120					10,670
													15,190 סד

הערות

- (1) בדיקת לחקוק חוק החמנו והבניה (הושב שגידס נאחזי מיה בחמיות ובהחלטים) החנ"ב 1992.
- (2) שטח מקסימלי לבניה בג - 25 מ"ר-הגישה לחדר תגורים על הג חעשה רק דרך הדירה החחית.
- (3) כולל קומה קרקע, לא כולל קומה ג.
- (4) אופן מדידת גובה החמנה מה - ± 0.00 עד קצה עליון של מעקה ג דירה עליונה.
- (5) חדר תגורים על הג - מחקנים טכניים, חדר תעליות וקולט שטח יכולים לחרוג מהגובה המקסימלי.

(5) ראה חשדים.

18.2 גוזזטראות, מרפסות גג.

לכל יח"ד ניתן להצמיד גוזזטרא או מרפסת גג בהתאם למיקומה במבנה.
דירה בקומה טיפוסית - גוזזטרא, דירה בקומה עליונה - מרפסת גג.

18.3 פרגולות.

בגינות, גוזזטראות ומרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות שתי וערב אופקיות (שיפוע - 0% הצללה מקסימלית - 50%) בלבד על פי תכנון מתואם לגבי כל בנין.
לא יותר קרוי אחר כל שהוא.
פרגולות אלו יבנו מחומרים עמידים ויצבעו בגוון זהה לגוון הבנין באישור אדריכל העיריה.

18.4 מערכות סולריות.

הפתרון להצבת המערכות הסולריות יהיה חלק אינטגרלי בתכנון גגות. דודי המים יהיו מוסתרים.
הפתרון התכנוני יהיה באישור אדריכל העיריה.

18.5 חומרי גמר.

חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים בגווני אדמה בהירים.
סוג וגוון הציפויים יהיה מתואם לגבי כל מתחם התכנון באישור אדריכל העיריה.

עיריית פ"ת מינהל התנדסה
אגף תכנון עיר

18.6 סוג גגות.

גגות שטוחים. ניתן לשלב גגות רעפים בחזיתות ובגגות הבניין.
שיפועי גגות, סוג וגוון הרעפים יהיו מתואמים לגבי כל מתחם התכנון באישור אדריכל העיריה.

גולקס: 052-237131
הרצל 35 סניף-תקנה 17
סלפס: 052-237131

18.7 מזגנים.

לא יותקנו יח' חוץ של מזגנים ומזגני חלון בצורה חשופה בחזיתות הבניין.
הפתרון למסתור מזגנים יהיה חלק אינטגרלי בתכנון חזיתות הבניינים ובאישור אדריכל העיריה.

18.8 גינות.

הגדרת סוגי צמחיה, סוג הדשא ומערכת השקייה יהיו בתוכנית הפיתוח המפורטת בקנ"מ 1:250
אדניות - באזור מגורים, לפחות 1/2 מאורך המעקה של הגוזזטראות יהיה משולב באדנית.

18.9 קירוי חניות.

לא יותר קרוי לחניה שאינה מתחת לבנין.

19. איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

20. בניינים לפינוי מתושביהם והריסה.

הבניינים המתוחמים בקו כתום מקוטע בתשריט מיועדים לפינוי מתושביהם ולהריסה. הבניינים יפוננו מתושביהם ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן אישור איכלוס. פסולת הבניין כתוצאה מההריסה תפונה לפני מתן אישור איכלוס לשטח המיועד לכך ע"פ אישור מהנדס העיר. להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

21. הוראות בינוי ופיתוח - שטחי ציבור:

21.1 זכויות בניה בשטח לבנייני ציבור - על פי פת / 2000 + 30% שטחי שרות.

21.2 הוראות בינוי ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים ודרכים על פי פת / 2000.

22. גדרות:

22.1 באזורי מגורים תותר בנית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש כאשר גובה החלק הבנוי לא יעלה על 1.10 מ' מפני מדרכה סמוכה (במידה וקיימת) במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 1.00 מ' מגובה המדרכה על מנת להבטיח את שדה הראיה.

22.2 לא תותר בנית גדר מכל סוג שהוא בין מגרשים 1, 2.

22.3 הגדרות הבנויות יבנו מיציקת בטון חלקות וצבועות או מטויחות בגוון זהה לגוון הבניינים או יצופו בתחליף אבן דוגמת "כורכרית" בגוון המותאם לגמר הבניינים או שווה ערך בכל חלקיהם הגלויים. סוג הציפוי יהיה מתואם לכל מתחם התכנון באישור אדריכל העיריה.

23. פינוי אשפה:

23.1 באזור מגורים יתוכנן חדר אשפה כחלק אינטגרלי של הבניין על פי פתרון שיוגש להיתר הבניה לבניינים בשטח התוכנית.

עיריית פיוז מנהל התנועה
אגף תכנון עיר

אכס"מ חלוקה - אדריכל
הרצל 85
טלפון 03-511-1111

שם: חלוקה - אדריכל
הרצל 85
טלפון 03-511-1111

24. יחס בין תכנית זו לתכניות אחרות:

24.1 באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות בשטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

24.2 הוראות תכנית פת/2000, פת/407 תשארנה בתוקפן כל עוד אינן עומדות בסתירה לתכנית זו.

25. סטייה של עד כ- 5% בשטחי המגרשים באותו יעוד לא תהווה סיבה לשינוי התוכנית.

עיריית פ"ת מינהל התכנון
אגף תכנון עיר

26. לוח אזורי והוראות בניה.

אזור	סימון בתשריט	גובה מירבי	אחוזי בניה מירביים				יחיד למגרש	מרווחים מינימליים למגרש			תקן חניה
		קומות	מ'	קומת קרקע	קומות	קומת גג	סה"כ	קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים ג'	צהוב	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	במסומן בתשריט	במסומן	במסומן	(2)
שצ"פ	ירוק בהיר	לפי תוכנית פיתוח באישור מהנדס הועדה המקומית									
שב"צ	חום	לפי פת 20000 + 30% שרות									

הערות

(1) ראה סעיף 18.

(2) ראה סעיף 13.

27. חתימות:

היוזם:

בעלי הקרקע:

המתכנן:

התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 1995/11/20.

התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 1995/11/20.

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 1995/11/20.

מינהל התכנון
הרשות המקומית

1995/11/20

התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 1995/11/20.

התוכנית תהיה בתוקף עד לתאריך 1995/11/20.