

4-10171

התקן
17.12.90

סחוז המרכז

סרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר ספורטס מס' פת/במ/14/1216 שינוי לתכנית מתאר פת/1002/3 ב'.

חוק הליכי תכנון ובניה הודאות שעה תש"ן 1990

תכנית בניה למגורים.

תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' פ"ת/במ/14/1216 שינוי לתכנית מתאר מקומית פ"ת/1002/3.

2. המסום ותחולת התכנית

תכנית זו חלה על שטח קרקע בן 71,784 מ"ר והנמצאים ב:-

| | |
|-------------|-----------------------|
| סחוז: | המרכז |
| נפה: | פתח תקוה. |
| עיר: | פתח תקוה. |
| גוש: | 6712. |
| חלקות: | 43,42,40,20,19,264. |
| חלקי חלקות: | 80,78,76,75,41,39,16. |

שטח זה מותחם בקו כחול כהה בתשרית הערוך בקנה מידה 1:1250 המצטרף לתבנית זו ביום 9.9.96 לאחר את התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. פרטים לגבי אופן הבניה מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית. העמדת הבנינים המסומנים בקו מדוסק היא עקרונית בלבד ואינה מחייבת לפרטיה מן השמירה על קוי הבנין המסומנים בתשרית והמפורטים להלן.

3. בעלי הקרקע:

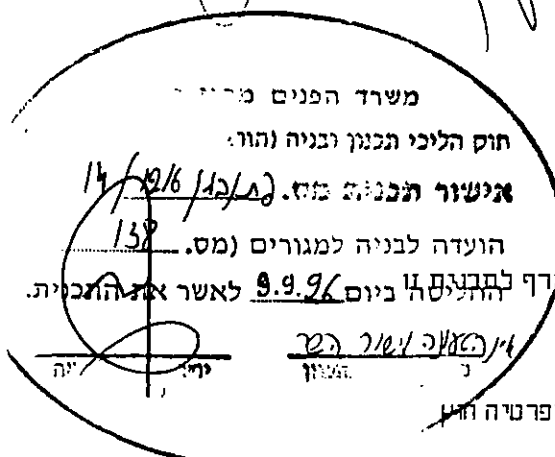
מרקוס אלחננה, יבלונסקי דניאל, רונן ישעיהו, זינגר ישראל, בראונר דוד, פוקס יעקב, פאוזנר אליעזר, שדר אהרן, אביעזר נתן ודבורה, גרינפלד (ארתור) אברהם, אייזמן ארנון, ברנשטיין, חברה מיסודם של האחים מרק (בפרוק מרצון), בן צבי ציפורה, בן צבי ירמיהו, גדינבלם נעמי, קלמן רונן, סלובטיצקי שרה, פרבר אברהם, שפיק בן אורי.

4. היוזמים ומגישי התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה.

5. הסתכנון:

אבא אלחנני אדריכל [רישוי מס' 0134], רח' שלמה המלך 27 ת"א טל. 5238948, 5239152.

| | | |
|---|--------------|----------|
| חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית/פתח תקוה לתכנון ולבניה פתח-תקוה | | |
| תכנית שינוי מתאר/ מס' פת' 14/1216/במ | מיום 31.5.92 | 145 |
| הוציא להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף | | |
| מנהל אגף לתכנון עיר | מנהל עיר | י"ר קועי |



6. סמרת התכנית:

שניו יעד של קרקע חקלאית לבניית בניי מגורים ורווחה ציבורית:
א. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
ב. קביעת יעודי קרקע - למגורים, לשטח למבני צבור ולשטח ציבורי פתוח.
ג. קביעת זכויות בניה באזורי המגורים השונים.
ד. קביעת תקנות בניה לאזורים השונים ולמבנים השונים וקביעת פרטים לגבי אופן הבניה.

7. לישום שטח ציבורי:

א. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן מגרשים 12 ו-24 ירשמו ע"ש עיריית פתח-תקוה במסגרת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ב. מגרשים 12, 24 מיועדים לצורך חילופי קרקע ופיצוי בגין הפקעות.

8. חניה

החניה תנתן בתחום המגרש בהתאם לשימושים המבוקשים. מספר מקומות החניה יקבע לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת התרי בניה.
עד לעדכון התקן הארצי החישוב יעשה על פי הצעת משרד התחבורה מ-1994.

9. תכנית חלוקת המגרשים ואופן הבניה

תכנית החלוקה החדשה למגרשים ואופן הבניה מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית. התשריט כולל מיספור חדש וישן של המגרשים והחלקות. המיספור הישן יתבטל עם אישור תכנית זו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש.
באזורי המגורים מסומנים המבנים המוצעים, מיקומם, גובהם, ומס' יחידות הדיור כמצויין בטבלה המפרטת כל אלה.

10. מבני עזר

לא תורשה בנית מבני עזר נפרדים בשטח התכנית כגון חדרי אשפה, הסקה, מקלטים, סידורים לאספקת גז עיליים ובדומה, תורשה בנייתם רק בקומות הקרקע של בתי הקומות. במגרשים שעליהם ייבנו קומה'ים תורשה התקנת סככות למכונית לפי תכנית אחידה - במידות, צורה וחמרים, שתאושר ע"י הועדה המקומית בשטח של 15 מ"ר לסככה.

11. איחוד וחלוקה מחדש

כל שטח התכנית יחשב כתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים כולל לוח איזון והקצאות בהתאם להוראות שבפרק ג' סימן ז' שבחוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965. לא תותר בניה קודם ביצוע הרישום וחלוקה חדשה.

12. הוצאות הכנת תכנית זו

- העדידה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון הבאות:
- הוצאות בגין הכנת תכנית זו.
 - הוצאות תכנון בגין הכנת תכנית בינוי לביצוע.
 - לביצוע טבלאות הקצאה ואיזון.
 - לביצוע הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
 - הוצאות רישום התכנית, לרבות מדידה ושמאות.

התעריף יחושב על בסיס תעריפי אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים. הוצאות התכנון יגבו מכל בעלי המגרשים בתחום התכנית עפ"י החלק היחסי של זכויותיהם מכלל זכויות הבעלים בתחום התכנית. הוצאות התכנון בגין הכנת תכנית זו ותכנית בינוי לביצוע לא יגבו מכח מ' ששילם את חלקו עפ"י הסכם מוקדם עם משרד האדריכל עורך תכנית זו.

13. האזורים ותקנות הבניה

א. בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחזי הבניה.

| האזור | סימון | שטח מגרש מינימלי | שטח בניה | | מספר קומות | מספר יח"ד | קוי בניה | | |
|-------------|------------------|------------------|--|---|------------------------|---------------|----------|------|-------|
| | | | שטח שירות | שטח עיקרי | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| מגורים א' | כתום | 500 | מ"ר 150 בנק"ק ובק"א 50 מ"ר עלית גג | ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר ליה"ד 50 מ"ר מרתף | 2 | 2 | 4.5 | 4.0 | 5.0 |
| מגורים ב' | תכלת | 1000 | שטח דירה ממוצע בקומה טיפוסית 125 מ"ר. ב-2 קומות עליונות שטח 2 דירות דופלקס-350 מ"ר. | 45% משטח עיקרי | 6 - 8 עפ"י תשריט | עפ"י תשריט | 4.5-5.0 | 7.0 | 5.0 |
| בניני ציבור | חום סותחם חום | עפ"י התשריט | 40% לקומה | 10% לקומה | 2 | | 5.0 | 5.0 | 10.0 |

ב. תאסר חלוקת דירות באזורי המגורים.

ג. אזור מגורים ב'

- (1) השטח הצבוע בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. הוא מכיל 24 מגרשים עליהם תותר בנית בנינים בני 6-8 קומות, במפורט בטבלת שמחים וזכויות בניה אשר בתשריט.
- (2) תותר הוספת שמחי שרות לצדכי חניה במרתפי חניה בלבד.
- (3) הגימור החיצוני של הבנין בכל קומותיו יהיה טיח גרנוליטי בהיר או ציפוי קרמי לסוגיו, או אבן נסורה.

- (4) במגרשים בהם סומנה חזית חנויות מותר יהיה לבנות חנות אחת בגודל סירבי כמסומן בטבלת זכויות הבניה, לשימושים מוגדרים דלהלן. (שטח החנויות לא יחשב במנין אחוזי הבניה).
(א) מינימרקט.
(ב) בית מרקחת.
(ג) מספרה.
(ד) מכון יופי.
(ה) תמדוקיה וכיוצא באלה.
חנויות אלה יתוכננו בצורה הולמת כאשר הן נסוגות מקו הבנין ובפירוס ארכיטקטוני מעולה לשביעות רצונה של הועדה המקומית ובכפוף להוראות היחידה לאיכות הסביבה של פ"ת.
- (5) מותר לבנות מחסנים בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף, שטח המחסנים המותר לפי מכסה של 6 מ"ר לכל דירה לא כולל גישה ומעברים, כחלק משטחי השירות התותרים. המחסנים יעמדו לרשות דיירי הבנין בלבד. בקומת העמודים לא ינוצלו יותר מ-50% מהשטח הסגור.

ג. בניני ציבור

- בשטח התכנית יוקמו ע"י העירייה מבנים צבוריים לרווחת תושבי הקטע התיכנוני והשכנים. המבנים יכללו:
- (1) גני ילדים.
 - (2) מעונות יום.
 - (3) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
 - (4) בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
 - (5) מוסדות דת.
 - (6) מגרשי ומתקני חניה.
 - (7) בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי, כחלק בלתי נפרד מן הבנין.

מותר לבנות עד 2 קומות ולא יותר מ-40% משטח המגרשים לקומה.

14. שיטת הישוב השמחים

אופן הישוב השמחים יתבצע עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שמחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

15. התאמה לתכנית תמ"א 31

התכנית נבדקה עפ"י הוראות סעיף 5.3 לתמ"א 31 ונמצא כי היא עומדת בהוראות התכנית. לתכנית מצורף נספח (נספח א') המפרט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בישוב תוך התייחסות לסעיף הנ"ל.

16. תכנית פיתוח נופי

יש להכין ולהגיש לוועדה המקומית - תכנית פיתוח לקבוצת מגרשים. התכנית תיערך ע"י אדריכל רשוי כתנאי למתן היתר בניה.

17. זמן ביצוע

תחילת ביצוע התכנית, תוך שנתיים מיום אישורה. תחילת ביצוע יחשב יציקת וביצוע 20% מיחידות הדיור בתכנית ו-100% תשתיות.

18. חתימות בעלי הקרקע:

| | | | |
|--------------|---------------|--|-------------------|
| זינגר ישראל | רונן ישעיהו | יבלונסקי דניאל | מרקוס אלחננה |
| שדר אהרון | פאוזנר אליעזר | פוקס יעקב | בראונר דוד |
| ברנשטיין | אייזנמן אדנון | גרינפלד (ארתור) אברהם | אביעזר נתן ודבורה |
| בן צבי ירמיה | בן צבי צפורה | חברה מיסודם של האחים מרק (בפרוק מדצון) | |
| פרבר אברהם | סלובסיצקי שרה | קלמן רוני | גרינבלט נעמי |

שפיק בן אורי

חתימת היזמים:

אבא אלחנני
אדריכלים ומתכנני ערים
שלמה המלך 27, ת"א 64 378
טל. 5238948 פקס 5239152

חתימת המתכנן:

תאריך:

משרד הפנים

תאריך 21.5.99

מחוז החיפה

טופס נלווה לנוכנית מס' פה' בא/1216/14

1. להלן פרטי התוכנית:
 - א. שם הישוב קיסיה יק/ה
 - ב. מס' יח"ד כתוכנית _____
2. יעד האוכלוסיה לישוב בתמא/31 176,000
3. גודל אוכלוסית הישוב לפי נתוני ל.מ.ס. _____
4. לאחר שנשקלו השיקולים השונים (המפורטים להלן), כאמור בסעיף 5.1 ו-5.2 של הוראות תמא/31, סבור מוסד התכנון שיש חריגה משמעותית מיעד האוכלוסיה של הישוב.

לא

כן

כן = יש לפעול לפי הוראות סעיף 5.4 כהוראות תמא/3.

להלן השיקולים שעל מוסד התכנון לשקול לענין יעד האוכלוסיה:

- א. אומדן האוכלוסיה שתגורר כפועל בישוב בטווח תמא/31, לפי תכניות בתוקף וכאלה הצפויות להתאשר בתקופה הקרובה.
 - ב. סיכויי מימוש התוכנית שכנידון ושל תוכניות אחרות בתקופה הקרובה.
 - ג. מספר יח"ד במקום, מצב שוק הדיור, הניקוש וההצע הצפויים בטווח הקרוב.
 - ד. מאפיניה הדמוגרפיים של האוכלוסיה במקום.
 - ה. שיקולים המאפשרים שינויים בתוך מאזן יעד האוכלוסיה הכולל כנפה, אך לא כשטח החורג מגבולות הנפה.
 - ו. כל שיקול אחר הנוגע להחלטה.
5. האם מטרת תוכנית זו להקים ישוב חדש או להרחיב ישוב המונה כפועל פחות מ-50 יח"ד.

לא

כן

כן = יש לפעול לפי סעיף 6.1.2 כהוראות תמא/31. (המלצת ועדת משנה, ואישור בתכנית מתאר מחוזית או כשינוי לה)

6. האם ישוב זה נמצא בתחום השטח הכפרי/פתוח?

כן - המשך.

לא - עבור לשאלה הנאה.

כ. כתוכנית מתאר/אב של הישוב קיימות _____ נחלות.

ג. כפועל קיימות כישוב _____ יח"ד.

הערה: כמנין יח"ד כישוב אין לקחת בחשבון יחידת הורים הצמודה לאחד הבתים כנחלה.

ד. ההרחבה אינה כהמשך לשטח הבנוי.

לא

כן

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.1.3 (ד) בהוראות תמא/31.
(הרחבה אפשרית רק כהמשך רצוף לשטח הבנוי).

ה. ההרחבה משנה כאופן מהותי את אופי הישוב וסביבתו.

לא

כן

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.1.3 (ד) בהוראות תמא/31.
(ההרחבה לא משנה את אופי הישוב)

7. התוכנית או חלקה נמצאים בתחום "שטח משאבי טבע" במסומן כתשריטי תמא/31.

לא

כן

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.1 בהוראות תמא/31.
(הכנת תסקיר השפעה על הסביבה והזמנת חל"ט ורש"ט לדיון)

8. התכנית נמצאת בתחום אגן ההיקוות של הכנרת כפי שמסומן כתשריטי תמא/31.

לא

כן

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.4 בהוראות תמא/31.
(חוות דעת של מינהלת הכינרת)

9. התכנית נמצאת בתחום השטחים לשימור משאבי מים, כפי שסומנו כתשריטי תמא/31.

לא

כן

כן = לפעול לפי סעיף 11.2.2 בהוראות תמא/31.
(הכנת חוות דעת או תסקיר השפעה על הסביבה)

10. התכנית נמצאת בתחום אזורי החדרה ואיגום כפי שסומנו כתשריטי תמא/31.

לא

כן

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.3 בהוראות תמא/31.
(בהתאם להוראות תמא/11)

11. התוכנית נמצאת בתחום אזור החשף לרעש מטוסים.

לא כן

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.5 בהוראות תמא/31.
(בדיקת מפגעי הרעש על התוכנית)

12. התוכנית נמצאת בתחום האזור החשף למפגעים.

לא כן

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.6 בהוראות תמא/31.
(התאמת הפיתוח למוקד המפגעים)

13. התוכנית מתישבת, לדעת מוסד התכנון, עם מגמות התכנון שכתשריטי תמא/31.

לא כן

לא = יש לפעול לפי סעיף 12.5 בהוראות תמא/31.
(הכנת נימוקים והעברת התוכנית לאישור המועצה הארצית)

14. התוכנית מלווה בהתייחסות נאותה לתשתיות וכין השאר כנישי גישה, אספקת מים, ניקוז חשמל, תקשורת פתרון כיוב וכו'.

לא כן

לא = יש לפעול לפי סעיף 15 בהוראות תמא/31.
(התייחסות לתשתיות כתוכנית)

15. נלקחו כחשבון השפעות הדדיות, כמידה וקיימות, כין תוכנית זו לבין שטחי יהודה שומרון וחבל עזה.

לא כן (יש לקחת בחשבון)

לא = יש לפעול לפי סעיף 18.1 בהוראות תמא/31.
(יש לקחת בחשבון השפעות הדדיות, כמידה ויש)

16. התוכנית כוללת אתרים או מבננים המיועדים לשימור.

לא כן

כן = יש לפעול לפי סעיף 18.3 בהוראות תמא/31.
(לכלול סעיף שיפרט צעדים שננקטו כתוכנית לשימור)

מוסד התכנון בדק את התוכנית, ומצא כי היא תואמת את הוראות ו/או תשריטי תמא/31.

לא

כן

מוסד התכנון בדק את התוכנית, ומצא שאינה תואמת את הוראות ו/או תשריטי תמא/31.

לפרות חריגה זו - סבור מוסד התכנון שיש לאשר התוכנית.

לא

כן

התוכנית מועברת למועצה הארצית או לוועדת המשנה שלה, לקבלת אישור.

לא

כן

על החתום

תאריך

מתכנן המחוז
או בא כוחו.

מרסס 25