

9

10565

מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת פת/1255/12 א' ^{חב}

תקנון התוכנית

מרץ 1998

שינוי לתוכנית מתאר מס' פת/2000,
תכנית פת/1255/1, תכנית פת/1255 ב'
ו- פת/1255/12

ועדה מקומית פתח-תקוה			
אישור תכנית מס' פת/1255/12			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
בישיבה מס' 10565			
חבר	מחנך	מנהל אגף	מנהל תכנון
חבר	חבר	תכנון עיר	תכנון עיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

תכנית מפורטת פת/1255/12 א'
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000,
תכנית פת/1255/1, פת/1255 ב', ו- פת/1255/12

1. מקום התכנית:

מחוז: המרכז

נפה: פתח-תקוה

גושים וחלקות:

רח' צפת 76-64 עמישב פ"ת.

גוש: 7285 חלק מחלקה: 19,62,63

גוש: 4048 חלק מחלקה: 62

2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

3. יזם התוכנית : "בנה - דירתך" עמישב, 208 משתכנים ע"י דוד רוזן.

4. מתכנן התוכנית : דן ווקסלר - אדריכל ומתכנן ערים, ליברמן 10, תל אביב
טל': 5241338 - 03

5. שטח התכנית : 17.6 דונם.

6. מסמכי התכנית:

6.1 מסמך א': תקנון התכנית להלן- התקנון הכולל 9 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 הינו מסמך מנחה למעט הנק' הבאות בהם הינו מחייב: קוי בנין, גובה, מס' קומות ותכסית.

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

8. מטרות התכנית:

8.1 איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ללא שינוי בשטחי היעודים.

8.2 שינוי קווי בניין לחזית מ- 5 מ' ל- 2 מ'.

9. תכליות ושימושים:

9.1 תכליות ושימושים באזור מגורים + שפ"פ ובשצ"פ יהיו עפ"י הוראות

פת/1255/12 ו- פת/2000.

10. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 יפקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם

עירית פתח- תקוה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965, או

ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

11. תכניות בינוי ופיתוח:

תכניות פיתוח ובינוי יערכו בקני"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 התשתיות הדרושה תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התוכנית. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. גינון- 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 הבנינים.

11.2.5 פרוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים.

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 מגוננים.

12. היתרי בנייה:

היתרי בניה בכל מתחם התכנון יוצאו לפי תכנית בינוי ופתוח למתחם בשלמותו, עפ"י המפורט בסעיף 11 באישור הועדה המקומית. כל תכנית בינוי כאמור, לא תסטה מהוראות כמפורט בסעיף 16 ומעקרונות הבינוי והפיתוח המפורטים בנספח הבינוי המצורף לתוכנית.

13. תכניות הסדרי תנועה וחניה:

התרי הבנייה בתחום התוכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית תכנית הסדרי תנועה וחניה לפי נספח תנועה וחניה של תכנית זו.

13.1 חניה- תנתן בתחום המגרש, בהתאם לתקן בעת מתן היתרי בניה ובאישור מהנדס העיר.

14. שטח עם זיקת הנאה.

14.1 כתנאי למתן היתר בניה תרשם על ידי היזם זיקת הנאה למגרשים חדשים 5א', 5ב', לצרכי מעבר וחניה, בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה.

14.2 כתנאי למתן היתר בניה תרשם על ידי היזם זיקת הנאה בין מגרשים חדשים 5ב'-1, 5א'-3, עבור גישה ושימוש בשטחים המסומנים בתשריט כשטח פרטי פתוח.

15. תכניות עיצוב ארכיטקטוני ונופי.

עפ"י הוראות תכנית המתאר פת/2000 ו- פת/1255/12.

16. תשתיות:

16.1 ביוב

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

16.2 מים

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

16.3 ניקוז.

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

16.4 טלפון ותקשורת הטל"כ.

מערכת קווי הטלפון והתקשורת בתחום 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 טרנספורמציה במבנים.

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

17. שלבי ביצוע:

5 שנים מיום אישור התכנית. שלבי ביצוע ההפקעות לצרכי ציבור תוך 5 שנים.

18. הוראות בינוי ופיתוח למגורים.

18.1 במתחם זה תחולנה ההוראות הבאות למגורים:

18.1.1 במגרשים אלו יבנו 45 יח"ד במסגרת 4 בניינים סביב חצרות פנימיות. הכניסה לבניינים הנה מהחצרות הפנימיות.

18.1.2 אופן הבינוי, קוי הבנין ומרחקים בין בניינים – במסומן בנספח הבינוי.

בגבול המשותף בין מגרשים 5א'-3, 5ב'-1 תותר חניה מקורה (תת-קרקעית חלקית)
על פי המיקום כמופיע בנספח הבינוי בקו בנין – 0. קו הבנין לקרוי חניה זו כלפי הגבול הגובל בשטח החקלאי ממזרח במגרשים 5א', 5ב', יהיה 50% מקו הבנין המצוין בנספח הבינוי.

18.1.3 תכסיות:

תכסית מקסימלית- 45%, תכסית שטח מגוון מינימלי- 30%.

פרוט שטחים והוראות בניה: 18.1.4

שטח בניה קיים / מוצע										שטח מוצע ליחיד (מ"ר)		שטח מקסימלי לבניין (מ"ר)		שטח סה"כ למגרש (מ"ר)		שטח מוגרש (מ"ר)		שטח מוגרש (מ"ר)		שטח מוגרש (מ"ר)			
שירות	עיקרי	שירות		עיקרי	שירות	קו עליונה (2)	קו קרקע / טיפוסיות + גג (2)	קו קרקע / טיפוסיות	סה"כ ליחיד למגרש	התפלגות יחיד בקומה (6)	גובה המבנה		מס' לבנין מירב' יחיד מס' לבנין	מס' בניין מטיפוס (4)	מס' בנינים	שטח מוגרש (מ"ר)	מס' מוגרש	שטח מוגרש (מ"ר)	מס' מוגרש	שטח מוגרש (מ"ר)			
		חניה (4)	בנין								מס' קומות (1)	מ' (3)											
2,325	4,365	(5)	1,200	750	2,910	105	95	25	105	45	2	5	17	10	A	3	2,694	1	2,694	1			
						375	95	25	105	3	5	17	15	B	1								
						375	95	25	105	39	3	5	17	15	C	1							
						250	95	25	105	2	5	17	10	D	1								
2,550	4,850	1,300	500	1,940	105	95	25	105	50	2	5	17	10	A	2	3,224	3	3,224	3				
					375	95	25	105	3	5	17	15	B	2									
					375	95	25	105	29	3	5	17	15	C	1								
					380	95	25	105	3	5	17	14	E	1									
1,225	2,425	600	250	970	105	95	25	105	25	2	5	17	10	A	1	1,816	N5	1,816	N5				
					375	95	25	105	3	5	17	15	B	1									
					375	95	25	105	3	5	17	15	B	1									
					500	95	25	105	20	2	5	17	10	A	2								
9,200	20,180	29,380	600	500	1,940	105	95	25	105	208	2	5	17	10	A	2	1,162	5B	14,000				
סה"כ עיקרי / שירות :											208	סה"כ שטח בנוי :											14,000

הערות:

- (1) כלל קומת קרקע, לא כולל קומת גג.
- (2) שטח מקסימלי לבניה בגג - 35 מ"ר. הגישה לחדרי המגורים בגג דרך הדירה מתחת.
- (3) אופן מדידת גובה המבנה מה- 0.00 עד קצח של מעקה של הדירה העליונה.
- (4) חדרי מגורים בגג - מתקנים טכניים, חדרי מעליות וקולטי שמש יכולים לחלוג למחוגבה המקסימלי.
- (5) מגרשים 1, 3, 5, 4 - חניה בת קרקעית חלקית. מגרשים 2, 4 - חניה מקורה חלקית - ראה נספח בינוי.
- (6) בהתאם לתכנית חזק התכנון והבניה (חישבו שטחים ואחוזי בינוי תוכניות ובחיתורים) התענייב 1992.

- 18.2 גזוזטראות, מרפסות גג, גינה פרטית.
לכל יחיד ניתן להוסיף גזוזטרא, מרפסת גג או גינה פרטית בהתאם למיקומה במבנה. בקומת קרקע – גינה פרטית, בקומה טיפוסית – גזוזטרא, בקומה עליונה – מרפסת גג. הגזוזטרא ומרפסת הגג תהינה לא מקורות.
- 18.3 פרגולות.
בגינות, גזוזטראות ומרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות 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 הסולאריות יהיה חלק אינטגרלי בתכנון גגות. דודי המים יהיה 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 תכנון באישור אדריכל העיריה.
- 18.6 סוג גגות.
גגות שטוחים. ניתן לשלב גגות רעפים בחזיתות ובגגות הבניין. שיפועי גגות, סוג וגוון הרעפים יהיו מתואמים לגבי כל מתחם תכנון באישור אדריכל העיריה.
- 18.7 מזגנים .
לא יותקנו יח' חוץ של מזגנים ומזגני חלון בצורה חשופה בחזיתות הבנין. הפתרון למסתור מזגנים יהיה חלק אינטגרלי בתכנון חזיתות הבניינים ובאישור אדריכל העיריה.
- 18.8 גינות.
הגדרת סוגי צמחיה, סוג הדשא ומערכת השקיה יהיו בתוכנית הפיתוח המפורטת בקני"מ 1:250.
- 18.9 קירוי חניות.
חניות מקורות – על פי נספח בינוי בלבד.
19. הוראות בינוי ופיתוח - שטחי ציבור :
- 19.1 הוראות בינוי ופיתוח בשטחים ציבוריים ודרכים על פי פת/2000.

20. גדרות ופינוי אשפה:

20.1 עפ"י הוראות תכנית המתאר פת/2000 ו-פת 12/1255.

21. סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות:

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

21.2 הוראות תכנית פת/2000, פת/1255, פת/במ/1255, ו- פת/12/1255 תשארנה בתוקפן כל עוד אינן עומדות בסתירה לתכנית זו.

22. אי התאמות בשטחים המדוּדִים:

22.1 אי התאמה בשטחים המדוּדִים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה – 1965, אם שיעור אי התאמה לא עלתה על השעורים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5/2/96.

23. היטל השבחה:

23.1 הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

24. סעיף שיפוי:

היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פ"ת, ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.
לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו, אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

26. חתימות:

דוד רוזן
מנהל מרוקטים
רשיון 6477

היוזם:

בעלי הקרקע:

דן ווקסלר
דן ווקסלר

המתכנן:

אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 26430