



פיאלקוב-כללי

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה

תכנית בנין עיר מס' פת/במ 14/1240 שינוי לפת/2000 ולפת/1240

שינוי לתכנית מתאר הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י

פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה.

הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה), התשנ"א - 1990

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/במ 14/1240.

2. מסמכי התוכנית: (א) הוראות תכנית (ערוכות ב-7 עמודים)

(ב) תשרים העורך בקנה מידה 1:1250

(ג) טבלת הקצאות ולוח איזון.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשרים בקו כחול כהה

4. שטח התכנית: 149.236 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשרים המצורף לתכנית.

6. גושים וחלקות: גוש 6715 חלקות 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,

29, 30, 31, 33, 74 (חלק), 79, 80, 81, 103, 104,

73 (חלק).

7. היום: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח - תקוה.

8. בעלי הקרקע: שונים.

9. מחבר התכנית: דורון גולדוסר, אדריכל.

כתובת: רח' בן צבי 10 פ"ת. טל: 0-9327029

10. מטרת התכנית: תכנית זו באה ולשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה פת/2000 כדלקמן:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' אזור מגורים א' (1)

אזור מגורים ב', אזור מגורים ב', שטח לבנין ציבורי,

ש.צ.פ., דרכים.

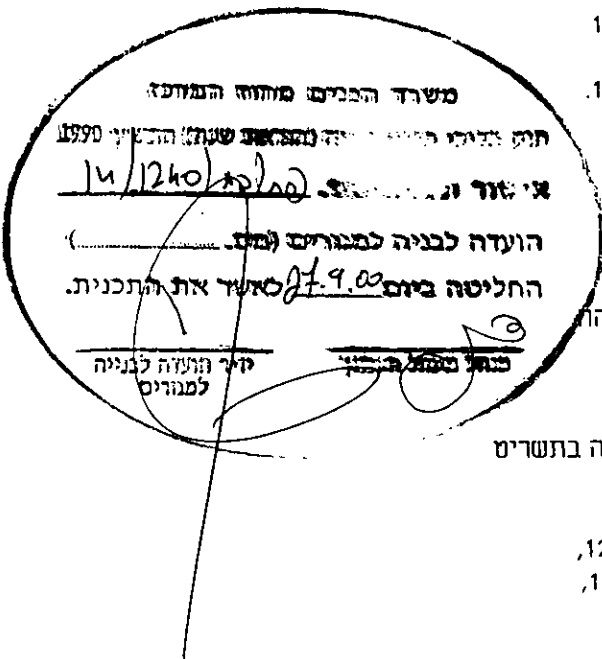
ב. קביעת הוראות לבניה באזורי המגורים.

ג. קביעת הוראות לבניה בשטח לבנין ציבורי.

ד. איחוד וחלוקה מחדש - ללא הסכמת הבעלים עפ"י הוראות

פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה.

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ז-1990		
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית פת/במ 14/1240		
בישיבה מס' 11	מיום 13.3.94	
חולט להמליץ בפני הועדה לבניה		
למגורים ולתעשיה 5 מ"מ - חלק 2		
פיתוח תכנון עיר	מחנך העיר	יו"ר הועדה



11. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה מס' פת/ 2000 על תקונה (להלן: "תכנית המתאר") במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית, אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשאונה בתוקף, מלבד הפקעות לצרכי צבור.

13. רשום השמחים הצבוריים: השמחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי צבור 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 בדוך אחרת.

14. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים וזכויות הבניה.

האזור	סימון בתשרים	שטח מגרש	תכנית פנויה *	תכנית בנויה	מס' קומות	סה"כ שטחי בנייה			קווי בניין			יח' דיוור
						עיקרי	שרות		חזית	צד	אחור	
מגורים א'	כתום	עפ"י הסבלה	40%	35%	2 + מרתף	מעל הקרקע 200 מ"ר ליח"ד	30 מ"ר ממוצע ליח"ד	לפי תשרים	3	5	55	
מגורים א'-1	כתום מותחם בצבע כתום כהה מקורקו	עפ"י הסבלה	30%	48%	2-3 קומות צמוד קרקע + מרתף + ח. על הגג, או דירות גג	מעל הקרקע 135 מ"ר ממוצע ליח"ד	30 מ"ר ממוצע ליח"ד 80% משטח במגרש	לפי תשרים	4	4	111	
מגורים ב'	תכלת	עפ"י הסבלה	30%	42%	5-6 קומות על עמודים על + חדרים על גג	מעל הקרקע 118 מ"ר ממוצע ליח"ד	50 מ"ר ממוצע ליח"ד 80% משטח המגרש	לפי תשרים	5	6	186	
מגורים ב' - 1	תכלת מותחם בכחול מקורקו	עפ"י הסבלה	30%	35%	7 קומות על עמודים על + חדרים על הגג	מעל הקרקע 118 מ"ר ממוצע ליח"ד	50 מ"ר ממוצע ליח"ד 100% משטח המגרש	לפי תשרים	6	6	248	
שטח לבנין ציבורי	חום	עפ"י הסבלה	40%	35%	3 קומות	מעל הקרקע	105%	20%	4	6		
סה"כ יח"ד												600

* תכנית פנויה - מבינוי, ריצוף וסלילה ותשמש לגינון בלבד
 * קו בנין מינימלי לחזית, בכפוף לנספח הבינוי.

- .../ הערות: א. באיזור מגורים א' יותר מדרתף בן 75 מ"ר לכל יח' דיור, כחלק מאחוזי הבניה העיקריים המותרים. אחוזי הבניה המותרים במדרתף אינם להעברה אל מעל למפלס הקרקע.
לא תותר כניסה נפרדת למדרתף הנ"ל, והוא יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת.
- ב. באיזור מגורים א'-1 יותר מדרתף לכל דירה בקומת קרקע בשטח של 75 מ"ר. אשר יהווה שטח עיקרי נוסף. באיזור מגורים א' יותר מדרתף בן 75 מ"ר לכל יחידת דיור כחלק מאחוזי הבניה העיקריים המותרים. אחוזי הבניה המותרים במדרתף, אינם ניתנים להעברה אל מעל למפלס הקרקע.
לדירות העליונות תותר בניית חדר על כל דירה עליונה בשטח של 30 מ"ר ולא תותר כניסה נפרדת למרתפים או החדרים על הגג והם יהיו חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת.
- ג. במגרשים 55/54 יותר קו בנין אחורי 4 מ'.
ד. על אף האמור בהוראות תכנית זו, קו הבניין לכביש מכביש יהיה 1.00 מ'.
ה. חדרים על הגג באיזורים ב' ו-ב'1 בהתאם לפת/1273 על תיקוניה.
ו. תשאיר תכנית פנויה של 30% לסובת גינון בלבד.
ז. לאורך כביש פנימי שרוחבו 12 מ' במגורים ב' ו-ב'1, תיסוג הגדר במסר אחד מגבול המגרש.
ח. יותר קו בנין של 4.00 מ' מגבול המגרש לש.צ.פ. בלבד.
- ט. בתחום קו הבנין (לדרך 471) תאסר כל בניה, למעט בניה המותרת בהתאם להוראות ת.מ.א/ 3.

15. אופן הבינוי: הקוים המתחיימים את הבנינים כפי שמופיעים בתשרים מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית בעת הוצאת היתרי בניה לאשר שינוי למגמות, בתנאי שתשמר התכנית הפנויה והמדרווחים בין הבנינים עפ"י הוראות תוכנית.

16. חניית מכוניות: א. מספר מקומות חניה ינתן עפ"י התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות התכנית.
ב. הוראות לחניה תת קרקעית - שטח חניה תת קרקעית ליחיד אחת ל-2 כלי רכב יהיה עד 36 מ"ר בתוך גבולות המגרש.
חניה תת קרקעית בקו בנין 0 תותר בתנאי הבטחת זכויות הנכס הגובל, ובתנאי שיינתנו פתרונות לחלחול נגר עילי וניקוז מים עודפים.
ג. פני תקרת המדרתף הבולטות מקו היסל קומת הקרקע לא יחרוג מעל 45 מ"ס מפני הקרקע הסופיים.

17. תכנית פיתוח: א. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול:

1. תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות דרכים משולבות, דרכי גישה לחניות בכל המגרשים ושביל להולכי רגל.
2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. התכנית תפרט את מהלך המערכות כגון: ביוב, ניקוז, תיעול, מים, חשמל, תקשורת, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מ תקנים לאספקת גז וכד'.
3. הכל על רקע מפה סופוגרפית.
3. דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרש ושטח ציבורי ולמערכות העירוניות ההיקפיות.
4. לא יינתן סופס 4 סרס ביצוע בפועל של מערכת הביוב.

ב. לכל מגרש תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי לאשור הועדה המקומית ומהנדס העיר כאחד מתנאי ההיתר.

18. היסל השבחה: הועדה המקומית תחשב ותגבה היסל השבחה כחוק.

19. הוצאות תכנון: העירייה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון הבאות:

- א. הוצאות תכנון בגין הכנת תכנית זו.
- ב. הוצאות תכנון בגין הכנת תכנית בינוי לביצוע.
- ג. לביצוע סבלאות הקצאה ואיזון.
- ד. לביצוע הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- ה. הוצאות רישום התכנית, לרבות מדידה ושמאות.

20. תכליות ושימושים בש.צ.פ. א: נופש ונוי.

- ב. גנים לרבים, חורשות ושדרות.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחבות ומבנים המשרתים מסדות אלה.
- ד. בריכות שחייה ומתקנים הקשורים אליהם על פי תוכנית מפורטת.
- ה. שבילים להולכי רגל.
- ו. רצועות ירק מפרידות בין שמושי קרקע שונים.
- ז. חניה ציבורית בתחום הש.צ.פ. המיועדת לבאי הש.צ.פ.
- ח. מקלטים ציבוריים.
- ט. הש.צ.פ. הגובל בכביש מכבית הינו לצורך מיגון אקוסטי.

21. תכליות ושימושים בש.ב.צ. א: מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות ברכות שחייה

- ומגרשי ספורט לפי תכנית מפורטת ובהתאם לבדיקת היבטים סביבתיים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
 - ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
 - ד. מגרשי ומתקני חניה.
 - ה. בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין.

22. דו"ח אקוסטי: לאורך כביש מכביית יתוכנן ויבוצע מיגון אקוסטי בין הדרך ומבנה המגורים, בתחום השטח הציבורי הפתוח.
המיגון האקוסטי יבוצע בצורת סוללת עפר מגוננת ו/או קיר אקוסטי. חתך המיגון האקוסטי יאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת, לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. תכנון המיגון האקוסטי ייעשה תוך התאמה פיסית ואסתטית. כמו כן, ינתנו פתרונות אקוסטיים במבנים עצמם בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
תכנון וביצוע המיגון האקוסטי ככל שידרש עפ"י מסקנות הדו"ח האקוסטי יבוצעו באחריות יזמי התכנית ובמימנם.

23. הנחיות בנושאי איכות הסביבה: תנאי למתן היתר בניה בשטחים הסמוכים לכביש 4 הוא מתן פתרונות אקוסטיים בהתאם להוראות שיגזרו מתסקיר ההשפעה על הסביבה בתכנית מח/64, והרלוונטיות לתכנית זו.

24. חומרי תגמיר: כל חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת: אבן טבעית, צפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים, לבני שמש וחומר וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור אדריכל העיר.
לא יותר שימוש בסייח לסוגיו כציפוי חיצוני.
כל הגדרות, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח שיאושר על ידי הועדה המקומית.

25. מזגנים: בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת הכוללת צנרת חשמל וניקוז.
יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת, ובצורה שתמנע מסרדי רעש לדירה ולדירות השכנות. תאסר התקנת מזגני חלון.

26. מערכות סולריות ומכלי מים: קולטי שמש יוצבו על הגג העליון בצורה של מערכות קולטים בודדות מערכת לכל יחידת דיור. מערכת סולרית מרכזית בשיפוע ש אורכו עולה על קולט אחד יאושרו על ידי אדריכל העיר. הקולטים ומכלי המים יוסתרו ע"י מעקה הגג וימוקמו כך שלא תווצר הצללה הגורמת לאי יעילות המערכת. דודי המים יתוכננו באחד האופנים הבאים: (1) דודים בדירות המגורים או בחדרי דודים קומתיים בתוספת משאבות. (2) דוד בשכיבה צמוד לקולט. (3) דוד בעמידה בעל צללית נמוכה צמוד לקולט ובגובה שלא יעלה על 30 ס"מ מגובה הקולט (כדוגמת סל שחר או שווה ערך). (4) לא יותרו דוד מים בגובה מלא מעל הקולטים.

27. אנסנה מרכזית: לא תורשה התקנת אנסנסות על גג הבנין אלא אנסנה מרכזית אחת שתשרת את כל הדיירים.

28. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 2 שנים מיום אשר כחוק. (כתחילה בצוע יחשב - בצוע יציקת יסודות של הבניינים הכוללים לפחות 20% מכלל יחידות המגורים המתוכננות להיבנות עפ"י התכנית. + 100% תשתיות

חתימות:

דורון גולדוס
אדריכל ובונה עיר
מס' רשיון 17516

תאריך עדכון: 21/6/99
3/10/99
28/5/2000