

4-13172

מסמך א' - תקנות התכנית
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומית - פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/ 2003 / 9

שינוי לתכנית מתאר פת/ 2000

ולתכנית מתאר מח/ 113



נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משיגה מיום 14.2.01
תאריך 14.2.01
מתכנת המחקר

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית / ועדת משנה לתכנון ולבניה מתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/מפרט מס' פת' 9/2003		
בישיבה מס' 5 מיום 2.2.97		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להפקיד/למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 9/2003
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.9.01 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת / 2003 / 9

שינוי לתכנית מתאר מס' פת / 2000

ולתכנית מתאר מח / 113

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' פת / 2003 / 9.

שינוי לתכנית מתאר מס' פת / 2000

ולתכנית מתאר מח / 113

2. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית כוללים:

א. תקנות התכנית.

ב. תשריט: בקנה מידה 1:1250.

ג. נספח תנועה.

ד. נספח בינוי עקרוני.

ה. נספח ניקוח.

3. שטח התכנית: 55.247 דונם.

4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט

המצורף לתכנית.

5. השכונה / הרחוב ומס' הביתים: מזרח לרח' ראשון לציון.

6. נושאים וחלקות: נוש: 6357 חלקות 16, 17, 18, וחלק מהחלקות: 12, 14.

7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח-תקוה.

8. בעל הקרקע: שונים.

9. מחבר התכנית: אדריכל ישראל קשטן, רח' העצמאות 48 פ"ת

מל: 03-9337778.

10. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה

כדלקמן:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחדים עם חזית

מסחרית, שטח לבינוי ציבורי, דרכים ושטח ציבורי פתוח.

ב. התוויית דרכים חדשות.

ג. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור חזית מסחרית.

ד. קביעת הוראות בדבר מיגון אקוסטי למגרש הציבורי.

11. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח

תקוה מס' פת / 2000 על תיקונה, להלן: תכנית המתאר,
מעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין
תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות. במידה
ולא שונו בתכנית זו עדיפות.

12. יחס לתכניות מפורטות כתוקף: הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית

אשר קבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינם
למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם

לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965 יופקעו ע"י
הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת סעיף 26 לחוק
התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965, או ירשמו על שם העירייה
בדרך אחרת.

14. התכליות המותרות:

א. מגורים מיוחד:

- (1) מגורים
- (2) משרדים למקצועות חופשיים

ב. חזית מסחרית:

- (1) משרדים
- (2) שירותים אישיים ופיננסיים
- (3) מסחר

ג. שטח למבני ציבור:

בשטח למבני ציבור יותרו השימושים כולם או מקצתם,
בהתאם לתכנית בינוי, תכליות על פי תכנית מתאר מס'
פת / 2000 במפורט להלן, וכל הנוגע לתכליות המותרות
לשטח למרכז ספורט:

1) מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט לפי תכנית בינוי ובהתאם לבדיקת היבטים סביבתיים.

2) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

3) בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

4) מרפאות.

5) בתי כנסת.

6) מגרשי ומתקני חניה.

7) בתי קפה ומוזונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהמבנה.

8) תחנות טרנספורמציה.

ד. שטח ציבורי פתוח:

תכליות על פי תכנית מתאר מס' פת / 2000 כמפורט להלן:

1) נופש ונוי.

2) גנים לציבור, חורשות ושדרות.

3) מגרשי ספורט ומשחקים לרבות בריכות שחיה, ככרות, רחובות ומבנים המשרתים מטרות אלה.

4) שבילים להולכי רגל.

5) חניה לצורך השימושים המותרים באיזור זה.

6) מקלטים ציבוריים.

7) תחנות טרנספורמציה.

8) בתי שימוש ציבוריים.

9) בתי קפה, מסעדות וקיוסקים על פי תכנית בינוי.

10) פיסול חוצות.

הערה : מספר יחידות דיון לפי 15 יח"ד לדוגם נטו.

16. מגורים מיוחד - הוראות בנייה

א. שטחי שירות:

- 1) חדרי מדרגות, מבואות, קומת עמודים מפולשת, חניונים, מעברים, חדר עגלות, חדר גז, אשפה ומחסנים בק. קרקע.
- 2) בקומות מגורים, מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א, מחסן בשטח כ - 8.0 מ"ר לדירה.

ב. מרתפים:

- 1) במרתף עליון יותרו מתקנים הנדסיים וחדרי מכונות, מחסנים וחניה.
- 2) במרתפים תחתוניים יותרו חניונים בלבד.

ג. יחידות דיור:

תותר העברת יחידות דיור בין המגרשים השונים בתחום התוכנית ובלבד שסה"כ מספר יח"ד יישמר, לרבות התאמה להוראות תכנית הבינוי.

- ד. 3 הקומות האחרונות בבניינים יהיו מדורגות לאישור אדריכל העיר.

17. חזית מסחרית - הוראות הבניה

- א. תכניות הבינוי לככרות יהיו מתואמות עם התכניות הגובלות באחריות אדריכל העיר ומהנדסת העיר לעת מתן היתרי בניה.

ב. השימושים המותרים בבנין:

מסחר, משרדים, בתי קפה ומסעדות באישור היחידה לאיכות הסביבה.

ג. בינוי ועיצוב הכיכר:

- 1) רוחב המדרגה : 5.0 מ'. לא יותרו גדרות בקו הבנין לחזית המסחרית..
- 2) קו בנין קדמי : 5.0 מ'

3) קולונדה:

לאורך החזית המסחרית יעשה קירוי קל ע"ג קונסטרוקציה קלה ברוחב 3 מ' לאורך החזית המסחרית.
צורת הקירוי, סוג החומר וצבעו יהיו באישור אדריכל העירייה, לעת מתן היתר בניה.

4) גובה חזית מסחרית:

גובה ברטמו של קיר החזית המסחרית יהיה 12.0 מ' תתך הבינוי באישור אדריכל העיר.
5) לא תותר הפניית מתקנים מכניים משטחי המסחר לכיוון שטחי המגורים.

ד. השימושים המותרים במרתפים:

מרתף עליון:

חניון, מחסנים, מרחבים מוגנים לפי דרישות הנ"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד'. שימוש ב - 50% של קומת המרתף העליונה כמחסנים לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין קומת קרקע למחסן, וזאת מבלי לפגוע בתקן החניה. מרתפים תחתונים: חניון בלבד.

18. הוראות בנושא איכות הסביבה:

א. זיהום אוויר:

במבנה המסחר והמשרדים יתוכננו פירים פנימיים אליהם יתחברו עסקים העוסקים במיגון, צליה ו/או בישול.

ב. שפכים:

במבני יתוכנן מקום למפריד שומן אליו יחוברו עסקים שייצרו שפכים תעשייתיים.

ג. פריקה ומענה:

שטחי הפריקה והמענה יהיו תת קרקעיים.

ד. אשפה:

השטח בו יוצבו כלי האצירה לפסולת של החזית המסחרית יהיה מקורה.

ה. מוגנים:

בכל דירה יותקנו סידורים (צנרת חשמל ואינסטלציה לניקוז).
מיקום מתקני מיוזג האוויר ו / או מוגנים ייקבע כך שפליטת
אוויר חם ו/ או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור. מיקום
מתקני מיוזג האוויר ו / או מוגנים ייקבע כך שלא ייגרמו
מטרדי רעש לדירות השכנות ולא ייגרמו מטרדים חזותיים
לציבור.

ו. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום מים וקרקע:

ביוב - דרכי האיסוף, הטיפול הסילוק המוצעים. יש

להתייחס למערכת הביוב המרכזית ולמתקני

קדם טיפול.

איטום - פירוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום,

דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.

ניקוז - האמצעים שיוותקנו למניעת חדירה למערכת

הניקוז הטבעית של תשמיפי שמנים ודלקים

מאזור המיכלים, משטחי

המילוי, משאבות, מתקני רחיצה או כל מקור

אחר.

פסולת - פתרונות לאצירת הפסולת, למיחזור ולסילוקה

על פי סוגי הפסולת השונים: פסולת דלקים

שמנים, פסולת ביתית, פסולת מצוקה, פסולת

מסחרית וכיוצ"ב.

זיהום אוויר - פירוט האמצעים למניעת זיהום אוויר

וריחות מכל מקור שהוא.

מערך ניטור - יש לפרט דרכי הניטור והאמצעים

המוצעים לניטור דליפות, דלקים, שמנים

ותשמיפיהם לקרקע ולמערכות - מים.

גיגון וחוזות - פירוט עקרונות הגיגון על השטח הפתוח

וכן של שטחים אחרים שאינם מרוצפים. היתר

הבניה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה

על איכות הסביבה, כפי שייקבעו ע"י המשרד

לאיה"ס לאחר בדיקת המסמך הנ"ל.

ז. תנאי למתן חוקף

1) אשור נספח ניקח למיפול במי נגר ע"י היחידה הסביבתית בעירית פ"ת.

2) הצגת שלבי הביצוע המתוכננים: סך יחידות הדירור בשלבי האישור השונים, ביחס לקיכולת מערכת הביוב בצפון פ"ת.

ח. מיגון אקוסטי למגרש הציבורי. במגרש הציבורי המזרחי הצמוד לשמח מסילת הרכבת, יעוגן ע"י מיגון אקוסטי מתאים ע"ח היזם.

19. חניה:

א. החניה תהא עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה) 1983 או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן הוצאת היתר בנייה. כל החניה תהא בתחום המגרשים, על פני הקרקע ובקומות תת קרקעיות.

ב. תותר חנייה תת-קרקעית בשצ"פ ובדרך הפנימי בכפוף להסכמת הועדה המקומית, ולהגשת תכנית פיתוח וגינון מפורטת.

ג. יוקצו שמחים לחנייה הנדרשת לבניני הציבור בתחומי המגרשים הציבוריים.

ד. פתרונות החניה למסחר ולמגורים יציגו הפרדה מלאה.

20. שיטת חישוב שמחים:

כל חישובי השמחים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שמחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992 (להלן - התקנות).

21. היתרי בנייה:

א. תכנית בינוי

לא ינתן היתר בנייה למגרש בתחום התכנית ללא תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל שמח התכנית.

תכנית הבינוי הכוללת תציג דירוג של 3 הקומות העליונות באשור אדריכל העיר.

ב. תכנית פיתוח

- 1) לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
- 2) השטח לריצוף/ חניה / שבילים יהיו מחומרים פורזובים (מחלחלים).
- 3) תישמר חכסית פנויה מבינוי וחניה של 30% משטחי המגרשים.

ג. שולבי ביצוע

- 1) לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר תחילת סלילת כביש 18 או 20 לכל אורכם.
- 2) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר פנוי החומרים המסוכנים ממפעלי "טית בית" ו"עץ לבד".
- 3) לא ינתן היתר בניה למגורים עם חזית מסחרית אלא לאחר שתוגש התכנית לאישור היחידה הסביבתית בעירית פתח תקווה.

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

23. אי התאמות בשטחים המדוירים 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 5/2/98.

24. חדר טרנספורמציה :

חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת או במרתף תת- קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.

25. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

חתימות:

הועדה המקומית:

המתכנן:

אברהם גיסין
עמית

תאריך: 15/5/2000.