

4-13751

מינהל הנדסה
אגף תכנון עיר
2-9-2003
ד"ר נחמיה

משרד הפנים
מחוז מרכז
7-7-2003
נתקבל
תיק מס' 1-

(TA: 1255-n 10)

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית נוס', כ"א/1255/17
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.1.02 לאשר את התכנית
מנחה
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי פתח- תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/1255/17

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/במ/1255/8א

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/1255/17

2. מסמכי התכנית: א. הוראות התוכנית (ערוכות ב 5 עמודים)

ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250, (להלן "התשריט").

ג. נספח בינוי מחייב הערוך בקנ"מ 1:500.

ד. נספח תנועה וחניה מנחה הערוך בקנ"מ: 1:500.

ה. טבלת איזון.

ו. ניספח אקוסטי.

ז. ניספח ניקח.

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

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

4. שטח התכנית: 36.429 מ"ר.

5. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: עמישב.

7. גושים וחלקות: גוש 4043 חלקות 2 (חלק), 3.

8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.

9. בעלי הקרקע: שונים.

10. מחבר התכנית: "מדרגל תכנון בע"מ"

אזריכל עמיאל גדי. כתובת: הרצל 56 פ"ת טל. 03-9313212.

נבדק וניתן לחפיק / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 27.1.02
אדרי' דורון דרוקמן 8.9.03
מתכנן מחוז המרכז תאריך

11. מטרות התוכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה כדלקמן:
- (א) שינוי יעוד מאיזור מגורים א' מיוחד, אזור שטח למתקני ספורט, שצ"פ ושפ"פ, לאיזור מגורים ג' מיוחד, שצ"פ ושב"צ.
 - (ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
 - (ג) קביעת הוראות בניה לאיזור מגורים ג' (סה"כ 360 יח"ד).
12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית פת/2000 על תיקוניה, (להלן תכנית המתאר), במקרים של סתירות בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות מתאר מקומיות או מפורטות אחרות, תגברנה הוראות תוכנית זו.
13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית 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.
14. האיזורים והוראות הבניה:
- א- ראה טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה בעמוד הבא בניפרד.
-
- ב- שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ח. מדרגות, ממדי"ם, חדרי מכונות, מעליות, קומה מפולשת, מחסנים ומבואות ומרתפי חניה (מרתפי חניה בנוסף לשטחי השירות הנ"ל)
- ג- הערות: (א) כמות יחידות הדיור המותרות מכוחה של תוכנית זו תהיה מרבית, כל תוספת של יחידות דיור מעבר לאשר ניקבע בה תהווה סטיה ניכרת.
- (ב) חדרי אשפה בקונטנר הבנין.
 - (ג) אין בינוי בשטחים המסומנים בתשריט כמיועדים לשצ"פ.
 - (ד) גינון ופיתוח שטחים ירוקים וציבוריים בתאום ואישור מהנדס העיר.
 - (ה) מרפסות שמש בולטות מקונטנר הבנין על פי התקנות.
 - (ו) באזור המסומן בתשריט, בתחום מגרש 2204 בקוקו בקוים שחורים רציפים ומקוטעים לסרוגין, על רקע איזור מגורים ג' מיוחד, תשמר זכות מעבר להולכי רגל ברוחב 5 מטר לפחות.
 - (ז) תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיכת הנאה לזכות מעבר לרכב מחלקה 3304 לחלקה 3302 לטובת גישה לחניה.

14. ראייוניים והוראות הבנייה:

מספר מגרש	היערך במחובות	היערך (צבט)	שטח המגרש/היערך (במ"ר)	תכנית בנייה מס' (%)	שטח עסקי		שטח מגורים		מספר יחידות דיור	שטח ירוק	מספר מגורים	
					מס' 1-2	מס' 3-4	מס' 1-2	מס' 3-4				
30	מגורים	צדוד	קדום	מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח עסקי + עירייה	מספר קומות	5	105	13	מספר יחידות דיור	מספר קומות
								5	75	14		
								5	75	14		
								4	38	9		
								5/6	67	13		
								סך הכל				
30	מגורים	מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח עסקי	מספר קומות	שטח עסקי	מספר קומות	5	445	מספר יחידות דיור	מספר קומות	
								5	1450			
								5	1450			
30	מגורים	מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח עסקי	מספר קומות	שטח עסקי	מספר קומות	40%	400	מספר יחידות דיור	מספר קומות	
								10%	1200			
30	מגורים	מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח עסקי	מספר קומות	שטח עסקי	מספר קומות	45	461	מספר יחידות דיור	מספר קומות	
								45	2486			
								45	2486			
30	מגורים	מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח עסקי	מספר קומות	שטח עסקי	מספר קומות	45	1076	מספר יחידות דיור	מספר קומות	
								45	1076			
								45	1076			

הערות: ** בכפוף למגבלות בסעיף 23 בחוק

15. חניית מכוניות: (א) החניה תהיה בתחומי המיגרשים עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה, ובלבד שלא תפחת מהמסומן בנספח התנועה. מחצית ממקומות החניה הנידרשים ע"פי תקני החניה יהיו במרתפי חניה. (ב) משטחי החניה יהיו מתומרים פורחיכיים ו/או ינוקזו לשטחים פתוחים כך שיובטח חילחול מירבי של מי נגר עילי לקרקע.
16. מרתפי חניה: (א) תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש (קווי בנין 0). (ב) תתותר הבלטת מרתף חניה מעל פני הקרקע בגובה 1 מטר לצרכי איורור, הבלטת המרתף תהיה מגוננת ותשתלב בעיצוב הנוף.
17. שלבי ביצוע תחבורתיים: (א) תותר הקמתן של 123 יח"ד (כמות יח"ד - שוות ערך למצב הסטטוטורי) עם מתן תוקף לתוכנית. (ב) לגבי יתרת יח"ד - לא ינתנו היתרי בניה, אלה לאחר תחילת ביצוע בפועל של מחלפון נחלים. (ג) לא יינתנו היתרי איכלוס (טופס 4), עבור יותר מ-123 יח"ד, בטרם הושלם ביצוע מחלפון נחלים וחיבורו לדרך מס' 471. (ד) לא תתאפשר כניסה לשב"צ (מגרש 3309) מכביש הגישה לשכונה מכיוון כביש 40 (פניות ימינה למגרש)
18. אחוד וחלוקה: בשטח המסומן בתשריט לאחוד וחלוקה יחולו הוראות לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בדבר אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
19. תכנית פיתוח: (א) לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תיכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. (ב) בכל חלקה יש להקצות לפחות 20% משטחה עבור חלחול. (ג) תכנון הפיתוח בחלקות יעשה באופן שיאפשר זרימת נגר עילי לעבר הכבישים.
20. חומרי תגמיר: הבניינים יבנו בחומרי תגמיר קשיחים באישור אדריכל העיריה.
21. אופן הבינוי: (א) הקוים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט, מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים ובתנאי שישמרו המרווחים בין הבניינים, קווי הבנין, התכסית הפנויה וגובה הביינינים ואגפי הבניינים על פי הוראות תכנית זו.

(ב) תישמר תכסית פנויה מבינוי ותניה של 30% משטחי המיגרשים.

22. איכות הסביבה: (א) לא יינתן היתר בניה בשטח המיועד למבני ציבור, אלה לאחר, שיוגש ליחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת, דו"ח סביבתי אשר יבחן את השפעת הפעילויות במיבנה על בניי המגורים הגובלים. המלצות הדו"ח ומסקנותיו, לאחר אשורו ע"י היחידה הסביבתית יעוגנו בהוראות תוכנית זו.

(ב) לא יינתן היתר בניה בשטח המיועד למבני ציבור, אלה לאחר אישור היחידה הסביבתית של עיריית פ"ת, לפתרונות האקוסטיים הנדרשים במבנה עקב הקרבה לכביש מספר 40, וזאת בהתאם לקריטריונים שניקבעו ע"י הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים 1999, בהיתרי הבניה למבנה הציבור יקבעו תנאים לענין המיגון האקוסטי הנדרש. מתן היתרי איכלוס למבנים אלה יותנה בהשלמת ביצועם בפועל של המיגונים האקוסטיים שייקבעו לעת מתן ההיתר כמפורט לעיל.

(ג) בחזיתות מבני המגורים החשופות לרעש מעל הקריטריון בשיעור של עד 2 dBA (המוצגות בתרשים מספר 3 בדו"ח האקוסטי (המצורף), יש להתקין מזגן בחדרי המגורים.
(ד) בחזיתות המבנים שבהן שיעור החריגה עולה על 2 dBA (קולטים R1-12, R1-14) יש להתקין מזגן וחלונות ודלתות ציריים.
(ה) 20% משטח התוכנית לא יבונה (כולל מרתפי חניה) וישמש לניקוז וחילחול הנגר העילי.

23. תחום קו הדלק: (א) אין לנטוע עצים עמוקי שורש בתחום הרצועה, אין לתכנן/לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק אלה לאחר תאום עם החברה ובאישורה מראש ובכתב.
(ב) יש להרחיק מבנים 7 מטר לפחות מכל צד של צינור הדלק.
(ג) כל בניה בתחום 10 מטר מגבול רצועת הדלק (רצועה ברוחב 15 מטר כמסומן בתשריט), תהיה טעונה אישור חברת קו מוצרי דלק וחברת קצא"א.

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

25. היטל השבחה: הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

26. הוצאות תכנון: (א) העירייה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון וכיצועה, לדבות מדידות, שמאוויות, יועצים, פרסומים וכו'. עפ"י הוראות סעיף 69 (א) לחוק. התעריף יחושב עפ"י החלק היחסי של זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התוכנית. גביית הוצאות התכנון תהיה בנוסף לגבית אגרות והיסלים אחרים עפ"י כל חוק. (ב) לא יוצא היתר עד להסדרת התשלומים כאמור בסעיף 26 (א) לעיל.

27 זמן ביצוע: תחילת ביצוע התכנית מיום מתן תוקף לתכנית.

עמיאל גדי
אדריכל ומהנדס
מס' רישיון 36926

חתימות:

המתכנן:

בעלי הקרקע:

עיריית פ"ת:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 התכנית / ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקופה		
תכנית שינוי תאר/מס' פת' 1.9/255	מס' 43	מיום 1.11.02
החלף להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ל.../למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס ועיר	ועדה