

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0780841

פתח תקווה - שטמפפר פינת וינגייט



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקווה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר פתח תקווה, בפינת הרחובות שטמפפר יהושע מדרום ורחוב וינגייט ממזרח. שטח התוכנית הינו כ-2.5 דונם. במגרש התכנית קיים מבנה לשימור 'בית פליישצ'יק'.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות מרכז העיר פתח תקווה, זאת על ידי תוספת זכויות למגורים ליצירת מגדל בעירוב שימושים למגורים ותעסוקה, חזיתות מסחריות ליצירת דופן פעילה לרחובות, שימור מבנים ושיפור המרחב הציבורי להולכי הרגל ורכבי האופניים.

התכנון המוצע משלב תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ותא שטח ביעוד מעורב למגורים מסחר ותעסוקה ובו מבנה בן 20 קומות כולל קומות טכניות בעירוב שימושים מעל מבנה לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פתח תקווה - שטמפפר פינת וינגייט

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0780841

1.2 שטח התכנית 2.546 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
קואורדינאטה X	189552
קואורדינאטה Y	666568

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות : פתח תקווה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	שטמפר יהושע	51	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6377	מוסדר	חלק	204-205, 211	112

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
פת/ מק/ 1205 /57	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 1205 /57 ממשיכות לחול.	5988	5325		18/08/2009
פת/ 1205 /48	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1205 /48 ממשיכות לחול.	4773	4252		24/06/1999
תממ/ 3 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
פת/ 2000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	4004	3167		14/05/1992



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		57	31/08/2021	יוסי ויטריאול	14: 42 31/08/2021	נספח סביבתי + מיקרו אקלים	לא
ביוב וניקוז	מנחה		11	28/07/2020	רועי שקדי	11: 28 02/08/2020	נספח מים וביוב	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		49	01/01/2020	איריס הורוביץ	10: 42 10/08/2020	תיק תיעוד מקדים שטמפפר 51	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		98	20/01/2022	אורי פדן	17: 24 20/01/2022	תיק תיעוד שטמפפר 49	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	04/07/2022	אבנר ישר	13: 22 21/07/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/01/2022	אבירם אגאי	10: 08 23/01/2022	נספח תנועה מנחה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	16/12/2021	שאול רוזנברג	12: 19 16/12/2021		לא
ביוב	מנחה	1: 250		09/11/2020	רועי שקדי	10: 23 10/11/2020	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה			08/12/2019	רועי שקדי	11: 30 02/08/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1: 250		09/11/2020	רועי שקדי	10: 25 10/11/2020	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		22	04/08/2020	רז מיכלוביץ	18: 04 05/08/2020	חוות דעת עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		04/08/2020	רז מיכלוביץ	18: 05 05/08/2020	תכנית סימון עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/09/2019	אבנר ישר	16: 49 24/09/2019		לא

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			דוידוב נכסים ובנין בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35			benny@cdg roup.co.il
	פרטי			מגמה (א.ב.י.) 2006 בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	1	03-5255770		moshe@sut ra.co.il
	פרטי			ר.פ.י.ג. נכסים והשקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-6124550		friedman@f riedman- law.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דוידוב נכסים ובנין בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35			benny@cdgroup.co.i l
פרטי			מגמה (א.ב.י.) 2006 בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	1	03-5255770		moshe@sutra.co.il
פרטי			ר.פ.י.ג. נכסים והשקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-6124550		friedman@friedman -law.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(1)	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh .co.il
אדריכלית שימור	יועץ	איריס הורוביץ	102503	איריס הורוביץ שלוש	תל אביב- יפו	ריב"ל	4	03-6473875	03-6493028	iris- ho@zahav.ne t.il
	יועץ סביבתי	יוסי ויטריאול		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(2)		09-7733160	09-7733161	yossi@esd- env.com
בכיר	מודד	לאוניד לייפמן	832	פתח תקווה	פרישמן דוד		1	03-9310021		
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	רז מיכלוביץ	0	רז מיכלוביץ	רחובות	(3)		077-5319503	077-5319503	decoraz@gm ail.com
אדריכל שימור	אדריכל	אורי פדן	110877		תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5229757		uri@uparchit ects.desig
שמאי מקרקעין	שמאי	שאול רוזנברג	126	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	r_shamay@r osenberg.co.i l
מהנדס מים תשתיות והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	רועי שקדי	107047	גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	roees@s- gilboa.co.il

(1) כתובת: רמת גן רחוב בן גוריון 2.

(2) כתובת: גיבורי ישראל 10 נתניה.

(3) כתובת: ת.ד 15144.



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית פליישצ'יק	מבנה הממוקם בשטח התוכנית בגבולה הדרום מערבי על רחוב שטמפפר ומסומן כמבנה לשימור בתשריט התוכנית.
תיק תיעוד	מסמך מלווה תב"ע/ היתר בניה המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. המסמך יערך על פי הנחיות מנהל התכנון.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

פיתוח והתחדשות מרכז העיר על ידי הקמת מבנה בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ומבנה לשימושים ציבוריים, וכן, שימור בית פליישצ'יק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה

2. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח למסחר ומשרדים, שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבורי", ל"מגורים מסחר מעורב, שטח

ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבורי".

3. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי של תא שטח מס' 700 ו-200.

4. קביעת התכליות והשימושים המותרים בתוכנית.

5. קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית, לרבות מספר יחידות הדיור.

6. קביעת הוראות בינוי.

7. קביעת קווי הבניין בתכנית.

8. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.

10. קביעת הוראות לשימור בית פליישצ'יק.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	700
מגורים מסחר ותעסוקה	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	700
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	700
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	200
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	700
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	400
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	700
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	400
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	400
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	400

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	583	23.16
מסחר	1,193	47.40
ש.פ.פ	741	29.44
<b>סה"כ</b>	<b>2,517</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	588.73	23.12
מגורים מסחר ותעסוקה	1,673.15	65.71
שטח ציבורי פתוח	284.37	11.17
<b>סה"כ</b>	<b>2,546.25</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. במפלס הקרקע ומעליו:  א. משרדים, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים.  ב. מסחר, בכלל זה מסעדות ובתי קפה.  ג. מגורים, לא כולל דיור מוגן, ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.  ד. מוסדות פרטיים בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות.  ה. חצרות משק, פינוי אשפה ושטחי תפעול, וזאת בתנאי שלא ימוקמו בסמיכות למבנה לשימור או בחזיתות הפונות אליו.  ו. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, ריהוט רחוב וכד'  2. בבית פליישצ'יק המיועד לשימור יותרו שימושים עיקריים למסחר בלבד.  3. מתחת למפלס הקרקע:  א. חניות, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים טכניים והנדסיים ותשתיות.  ב. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל מפלס הכניסה הקובעת, לרבות מועדון דיירים, חדרי ישיבות, מכון כושר וספורט, וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי כולל מגדל בעירוב שימושים ומבנה לשימור - 'בית פליישצ'יק'.  2. בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים לשימושים השונים בלבד.  3. לא יותר שילוב של תעסוקה ומגורים באותה הקומה.  4. החזית הפונה לרחוב שטמפפר תשמש למסחר בלבד. הכניסות ללובאים ימוקמו בחזית הפונה לרחוב וינגייט.  5. תתקיים הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשרתות את שימושי המגורים לבין אלו של שימושי התעסוקה ומסחר.  6. אזורי הפריקה והטעינה יתוכננו כחלק מהמבנה המרכזי.  7. מגורים:  א. תנאי למתן היתר בניה למגורים הינו מימוש זכויות התעסוקה.  ב. שימושי המגורים יותרו בקומות שמעל לקומות התעסוקה בלבד.  ג. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.  ד. שטחי השירות למגורים בכלל זה לובאים, גרעינים ומערכות יהיו נפרדות מיתר השימושים.  ה. לא תותר הקמת ממ"דים ליחידות הדיור, פתרון מיגון יהיה באמצעות ממ"קים (מרחב מוגן קומתי).  ו. במסגרת היתר הבניה תיבחן אפשרות כניסות ללובי המגורים בעורף המבנה.ז. לא יותרו יותר מ 9 יחידות דיור בקומת מגורים.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ב	<p><b>בנין לשימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנה לשימור הינו חלק מתכנון קומת הקרקע של המגדל.</li> <li>2. ישמר מעבר ברוחב 4 מ' בין המבנה החדשה למבנה לשימור. תותר בניה בקו 0 באמצעות סגירה מחומרים שקופים שתאפשר חיבור בין המבנה לשימור לבין לובי הכניסה לבניין החדש בקומת הקרקע, בחזית האחורית והצדדית בלבד.</li> <li>3. תותר הקמת אגפים של המגדל מעל המבנה לשימור במרווח אנכי שלא יפחת מ-12 מ' ממפלס המעקה הבנוי של גג המבנה לשימור. מרווח זה ישאר פתוח ללא כל סגירה.</li> <li>4. המבנה ישומר ע"פ תיק תיעוד מלא ובתיאום מח' השימור בעירייה והוראות סעיף 6.5.</li> <li>5. לא תותר בניה חדשה או כל תוספת בניה על גבי המבנה לשימור, לרבות עמודי תמיכה לבניין החדש.</li> <li>6. לא תתאפשר הקמת קולונדה לאורך חזיתות המבנה לשימור</li> <li>7. לא יותרו מרפסות מעל המבנה לשימור.</li> </ol>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט קומת הקרקע ובלבד שתובטח הסרתן המלאה בחזיתות המבנה.</li> <li>2. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 6 מ' כל אחת ויקבע במסגרת הבקשה להיתר הבניה בהתאמה למבנה לשימור.</li> <li>3. גובה קומה טיפוסית למשרדים לא יעלה על 4 מ'</li> <li>4. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ'</li> <li>5. גובה קומה טכנית לא יעלה על 4 מ'.</li> </ol>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מרתפים בכל תחום המגרש ובלבד שתכסית קומות המרתף לא תעלה על 85% משטח התכנית.</li> <li>2. החניות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד לרבות חניות פריקה וטעינה אשר ימוקמו בתחומי המבנה המרכזי.</li> <li>3. לא תותר הבלטת מרתפים מעל למפלס הקרקע.</li> <li>4. בתחום המרתף תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת מעבר וכניסה לחניון הציבורי.</li> </ol>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במסגרת הקמת קומות המסחר בבניה החדשה תותר הקמת קומת גלריה אשר לא תחשב במניין הקומות אך תחשב במניין השטחים.</li> <li>2. יותרו שימושים מסחריים בכל קומות המבנה לרבות גג המבנה ובתנאי שלא יהוו מטרד לשימושים השונים ויופרדו מהמגורים.</li> </ol>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. במפלס הקרקע ומעליו: מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, רווחה, מרפאות

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>וכן שטחי נופש או ספורט, משרדים עירוניים, בילוי, פנאי ושירותים עירוניים.                  ב. מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. במפלס הקרקע: גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את מטרת השטח כשטח פתוח.                  ב. מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר הקמת מרתפים בתת הקרקע כחלק מהמגרש ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ובהתאם להוראות סעיף 6.3.                  2. שטחים אלה ירשמו על שם מגיש הבקשה להיתר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
											(1)	315	1673	400	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
											2940	9750	1673	400	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4) 936						(3) 6		(2) 54			1566	3915	1673	400	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(9)	(9)	(9)	(9)	6	(8) 20	(7) 81.4	54	(6) 9980	(5) 300	4700	13980	1673	400	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
					3	6			(10) 1749		300	1200	583	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					6				(11) 1566				261	700	חניון	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- במידה ויוקמו קולנדות, יוספו 350 מ"ר מעבר לשטחי השירות המפורטים לעיל. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- שטחי הבניה המפורטים לעיל הינם סך השטחים המותרים במגרש. השטחים כוללים את השטחים הבנויים הקיימים ב'בית שליפצ'יק'
- תאי שטח 201 ו-701 כפי שנקבעו בנספח התל מימדי לתכנית יהיו ביעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה' והזכויות בהם יהיו מסך הזכויות התת קרקעיות בתא שטח 400.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות למסחר יחושבו מסך שטחי התעסוקה.
- (2) לפחות 50% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בשטח כולל של 65 מ"ר.

(3) קומות המגורים ימוקמו מעל קומות התעסוקה.

(4) לשטחים העיקריים למגורים יתווספו 12 מ"ר למרפסות עבור כל יחיד. כל שימוש אחר בשטח המרפסת יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(5) לא ניתן יהיה לנייד שטח זה אל מעל הקרקע.

(6) זכויות אלו כוללות זכויות בעבור תאי שטח 201 ו-701 המופיעים בנספח התלת מימדי.

(7) ממפלס ה 0.0 בפרויקט.

(8) מספר הקומות כולל את קומת הקרקע והקומה הטכנית.

(9) כמסומן בתשריט.

(10) זכויות הבניה בתת הקרקע הינן עבור תא שטח 201 המופיע בנספח התלת מימדי לתכנית.

(11) זכויות הבניה בתת הקרקע הינן עבור תא שטח 701 המופיע בנספח התלת מימדי לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. לא ינתן היתר בניה אלא אם אושרו בועדה המקומית תכניות פיתוח, תנועה, ביוב ואינסטלציה וחלחול, עבור אותו שטח. תוכניות הפיתוח הנ"ל יכללו: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, אמצעים לשימור מים וחלחול. תכניות הפיתוח יוכנו על רקע מפה טופוגרפית.
2. תנאי להיתר בניה הינו אישור תיק תיעוד מלא ותיאום עם מחלקת שימור בעירייה לבינוי והפיתוח לרבות חומרי הגמר ואישור ועדת השימור העירונית.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול משרד הביטחון לגובה המבנים.
4. תנאי להיתר בניה הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.
5. תיאום עם אגף תברואה בדבר איסוף/פינוי אשפה.
6. תנאי להיתר בניה לבניה החדשה הינו קבלת היתר בניה למבנה לשימור או היתר משותף הכולל הן את הבניה החדשה והן את המבנה לשימור על בסיס תיק תיעוד מלא ובתיאום מחלקת השימור בעירייה.
7. ככל שתתאפשר חניה מתחת למבנה לשימור תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך קונסטרוקטיבי הכולל את כלל ההגנות הנדרשות עבור המבנה לשימור.

**6.2**

**הוראות פיתוח**

1. תוכנית הפיתוח המצורפת להגשה להיתר הבניה, תכלול את פיתוח כל קומת הקרקע והגגות בתחום המגרש.
2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי אדמה של 1.7 מ' מינימום ובנפח מינימאלי של 10 מ"ק.
3. הפיתוח יהיה המשכי ורציף ללא גדרות ומחסומים.
4. מפלסי הפיתוח יותאמו לרחובות הגובלים.
5. יש לשמור על מפלסי הקרקע הקיימים סביב המבנה לשימור, בדגש על מפלסי הכניסות המקוריות. פיתוח השטח יותאם למבנה לשימור ולא יפגע בערכי השימור שלו או יסכן אותו.
6. אין להצמיד שתילה למבנה לשימור ונטיעות חדשות תהיה במרחק מינימלי של 1 מטר מהמבנה לשימור.
7. תאום מאפייני הצמחיה החדשה יעשה לעת הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לסקר הצמחיה ולא תותר שתילת צמחיה טרופית.
8. במבנה לשימור יישמרו מפלסי הכניסות המקוריות

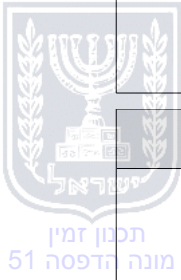
**6.3**

**דרכים וחניות**

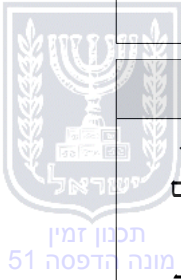
1. תותר הקמת מרתפים בגבולות התכנית ובלבד שישמרו 15% שטחי חלחול מתחום התכנית, זאת בהתאם להנחיות תמ"א 1 בנושא.
2. תקן החניה יהיה לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה בתחומי המגרש בלבד.
3. כל החניות תהיינה תת קרקעיות. בתחום התכנית לא תתאפשר חניה על קרקעית.
4. חניות למגורים תהיינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
5. תתקיים הפרדה בין החניות הציבוריות והפרטיות בהתאם לייעודי הקרקע.
6. תותר הקמת חניון אחד עבור כלל תאי השטח בתכנית ללא תלות בתאי השטח.
7. חניה תת קרקעית מתחת למבנה לשימור תתאפשר בכפוף לנתוני תיק התיעוד ובתנאי שמירה על המבנה לשימור.



<p align="center"><b>דרכים וחניות</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>8. בניית מרתף מתחת למבנה לשימור תותר לאחר שיוכח מעבר לכל ספק כי ניתן לבצע זאת ללא פגיעה או סכנה למבנה לשימור. תוצג חו"ד של קונסטרוקטור מומחה לשימור לאישור הכולל את כל ההגנות הנדרשות עבור המבנה לשימור.</p> <p>9. תבוצע ההכנה לעמודות טעינה חשמליות לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בפוליון זיקת הנאה בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה בכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.</p> <p>3. הדופן המערבית המסומנת בזיקת הנאה תהיה פתוחה וללא גדרות על מנת להבטיח רצף פתוח לאורכה לבין השטח הציבורי הפתוח הגובל בתכנית ממערב.</p> <p>4. בשטחי החניון התת קרקעי</p>	
<p align="center"><b>בנין לשימור</b> <b>סימון בתשריט : מבנה לשימור</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>'בית פליישיצ'יק' המסומן בתשריט מצב מוצע בסימון 'מבנה לשימור' הינו בניין לשימור אשר יחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. שימור המבנה יעשה על פי ממצאי תיק התיעוד המלא והנחיות שינתנו על ידי אדריכל/ית ומהנדס שימור לשלב הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לא תותר הריסת מבנה לשימור ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין.</p> <p>3. קו הבניין של המבנה לשימור יהיו בהתאם לבניו הקיים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד ואישור מחלקת השימור בעירייה.</p> <p>5. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי של המבנה לשימור לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכדומה. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>6. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק תיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה למגדל יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור על בסיס תיק תיעוד מלא ובתיאום עם מחלקת השימור בעירייה. תכנון שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בתחום השימור, תכניות שימור המבנים יוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>8. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לשימור המבנה ולהבטחת ביצוע עבודות השימור כולל פרטים מקוריים.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה פירוק תוספות בניה מאוחרות למבנה השימור.</p> <p>10. כתנאי להיתר בניה יוצגו הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור. ההגנות יתוכננו על ידי מהנדס שימור בעל ניסיון בהיקף עבודה דומה ויאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. הנחיות ההגנה יופיעו גם בהיתר הריסה, היה יוגש.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך קונסטרוקטיבי הכולל את כלל ההגנות הנדרשות עבור המבנה לשימור.</p> <p>12. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב על גג המבנה לשימור.</p> <p>13. תנאי להיתר הריסה למבנה ברחוב שטמפפר 51 יהיה השלמת תיק תיעוד. היקף המסמך</p>	



<p><b>6.5</b></p> <p><b>בנין לשימור</b> <b>סימון בתשריט : מבנה לשימור</b></p>	<p>6.5</p>
<p>ותכולתו יהיו כמפורט בהנחיות מנהל התכנון לתיעוד מקדים ולתיק תיעוד (מרץ 2008) ובהתאם להנחיות מחלקת השימור העירונית.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התכנית - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום התכנית תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה שבתחומו נמצאים מבנים אלו.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות עיריית פתח תקווה התקפות לעת קבלת היתר הבניה.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.6</p>
<p><b>6.7</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור מול הרשות לאיכות הסביבה ברשות המקומית לנושאים הבאים :</p> <p>א. הגשת בדיקה אקוסטית לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכניות במבנה, מהדרכים הסמוכות.</p> <p>ב. הצגת פתרון מערכות האוורור בבניין, בהתאם להנחיות הרשות המקומית. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכתיו לכיוון שטחים פתוחים המשמשים הולכי רגל במפלס הקרקע.</p> <p>ג. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי החוק, התקנות וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שיהיו באותה העת.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הינו בדיקת נישוב רוחות בסמוך לבניינים גבוהים באמצעות מודל מאושר ואישור הפתרון כגון קירווי ע"י היחידה לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.7</p>
<p><b>6.8</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. ניהול וטיפול במי הנגר יהיו בכפיפות להוראות תמ"א 1 לעניין שימור מי נגר, החדרה והעשרה של מי תהום.</p> <p>2. מערכת ניהול מי הנגר העילי תתוכנן על פי הנחיות תמ"א 1 ותוכיח טיפול בכ 50% מנפח הנגר היממתי 1:50 שנה. עבור מגרש 200 מבנה ציבורי כ 45 מק"י ועבור מגרש 400 כ-125 מק"י.</p> <p>3. במידה ויתוכננו בשטח המגרש קידוחי החדרה יש לתכנן מערכת הפרדת מי קיץ טרם הפניית מי הנגר אל הקידוחים.</p> <p>4. יש למנוע מעבר מי נגר ממגרש למגרש, עודפי הנגר אשר לא יחלחלו/יושהו במגרש יופנו לרחוב/שצ"פ/מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>5. יש להכין דוח חקירת קרקע בשלב היתר הבניה לצורך בחינת האפשרות לתכנון מערכת החדרה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת התשתיות לתכנית חלחול ערוכה ע"י הידרולוג.</p>	<p>6.8</p>
<p><b>6.9</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. יש להפריד באופן מלא בין מערכות הניקוז והביוב.</p> <p>2. יש להפריד בין התשתיות לשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשטחים הציבוריים.</p>	<p>6.9</p>



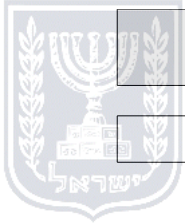
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעוד "עצים לשימור" ו"עצים לכריתה".</p> <p>א. "עצים לשימור"</p> <p>עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>1. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>2. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר: חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ 2/3 מהיקף צמרת העץ.</p> <p>3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח בעת ביצוע העבודות בסביבתו. על הגדר יוצב שילוט וגזע העץ יוגן בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>4. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות למראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. כל עבודת בנייה ופיתוח במרחק של עד 4 מטרים מגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה, ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. "עצים לכריתה"</p> <p>1. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית, מצבו הבריאותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי" בקבלת כתב התחייבות.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	6.11
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	6.12
<p>1. תאי שטח 700 ו-200 המסומנים 'בהנחיות מיוחדות' הם שטח לרישום תלת מימדי.</p> <p>2. תאי השטח שמתחת למפלס 38.20 בתאי השטח 700 ו-200 הינם 701 ו-201 בהתאמה, זאת בהתאם לנספח התלת מימדי של תכנית זו.</p> <p>3. ייעוד הקרקע של תא השטח 700 מעל מפלס 38.20 מעל מפלס פני הים הוא בייעוד 'שטח ציבורי פתוח' ויותר בו השימושים המפורטים בסעיף 4.3.</p> <p>4. ייעוד הקרקע של תא השטח 200 מעל מפלס 38.20 מעל מפלס פני הים הוא בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' ויותר בו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.</p> <p>5. השטח שמתחת למפלס 38.20 יקבעו כתאי שטח 201 ו-701 כמופיע בנספח התלת מימדי.</p> <p>בתאי שטח אלה יקבע יעוד הקרקע 'מגורים מסחר ותעסוקה' ויותר בו כלל השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 ס"ק 3.</p> <p>6. בתא שטח 700 יובטח מילוי אדמה גננית של 1.7 מ' לכל הפחות בעבור נטיעות עצים וצמחיה.</p> <p>7. לא תתאפשר חנייה על קרקעית.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51