

4000447

מסמך א' - תקנות התכנית

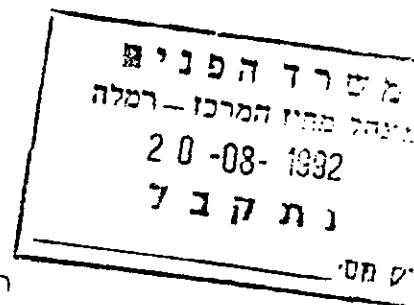
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח-תקוה

תכנית מס' פת/במ/8/1255

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

תכנית לבניה למגורים



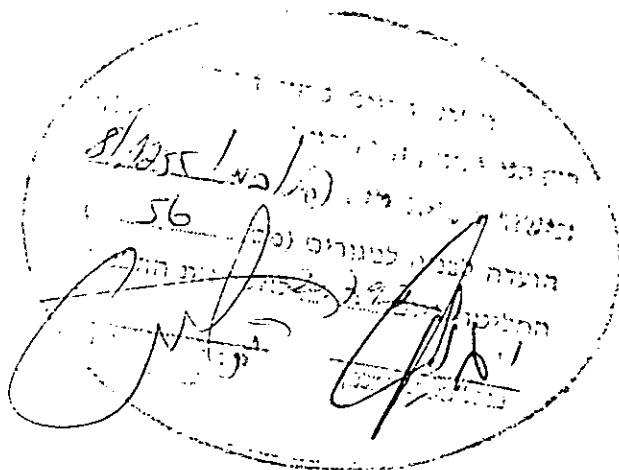
חתימות

יהושע פינצי, שמואל רוז  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

חתימת התעדה לבניה למגורים מחוז המרכז:

חתימת יוזם התכנית:



שואל רוזנברג  
מנהל אגף התכנון  
מנהל הנדסה  
עזית פתח-תקוה

לדיון בתעדה המקומית  
לדיון בתעדה המחוזית  
לדיון בולק"ח  
לדיון בתעדה לבניה למגורים מחוז המרכז  
לדיון בתעדה לבניה למגורים - מחוז המרכז - עדכון  
לדיון בתעדה לבניה למגורים - מחוז המרכז - עדכון מס' 2  
להפקדה  
למתן תוקף  
למתן תוקף - עדכון

7.6.90  
1.7.90  
5.7.90  
22.8.90  
4.9.90  
5.11.90  
3.1.91  
16.7.91  
5.8.92

תאריך

1. שם התכנית: תכנית מס' פת/במ/8/1255. (הוראת שעה) התש"ן-1990 חוק הליכי תכנון ובניה תכנית לבניה למגורים.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעדי קרקע מצב קיים בקנ"מ 1:2500 ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.  
מסמך ג' - הסדרי תנועה לצומת.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 153 דונם.
6. המקום: פתח-תקוה, ממערב לשכ' עמישב.
7. גתים וחלקות: גת: 6321  
חלקות: 11, 12  
חלק מחלקות: 1-10, 29, 33, 38, 43, 45.
8. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים. בע"מ.
11. מטרת התכנית: א. שינוי יעד של קרקע חקלאית לבנית מגורים ורווחה ציבורית.  
ב. קביעת איזור בניה כדלקמן:  
(1) איזור מגורים א'.  
(2) איזור מגורים א' מיוחד.  
(3) איזור מגורים ג'.

- (4) איזור מסחרי.
- (5) שטח לבניני ציבור.
- (6) שטח ציבורי פתוח.
- (7) שבילים להולכי רגל.
- ג. קביעת שטח לדרכים והרחבת דרכים.
- ד. קביעת איזורים שהבניה בהם תהיה עפ"י תכנית בינוי.
- ה. אחד וחלוקת חלקות בבעלות אחת עם וללא הסכמת הבעלים.
- ו. סימון קו דלק וקביעת הוראות בנושא.

#### 12. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לפתח-תקוה פת/2000. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית פת/2000, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובתקנותיו.

#### 13. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותה.

#### 14. תכליות ושימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן:

##### 14.1 באזורי מגורים

- א. בניני מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הנמצאים בדירת מגוריהם.

14.2 באיזור מסחרי

- א. מסחר קמעונאי.
- ב. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.
- ג. בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
- ד. בתי עינוג (בתי קולנוע, מתעדוני לילה וכיו"ב).
- ה. מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבנינים סגורים.
- ו. תחנת מוניות.

14.3 בשטח לבניני ציבור

- א. בניני חינוך, תרבות, רווחה דת ובריאות.
- ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.
- ג. בתי אבות.
- ד. בריכת איגום למים.

14.4 בשטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים, חורשות, שדרות ומתקני גן.
- ב. אמפיתיאטרון פתוח למופעים כולל מחסנים, חדרי עזר ושירותים.
- ג. מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים להולכי רגל.
- ד. מקלטים ציבוריים.
- ה. קיוסקים - על פי תכנית מפורטת נפרדת.
- ו. תחנות טרנספורמציה תת-קרקעית.
- ז. חניון ציבורי.

- ח. בתי שימוש ציבוריים.
- ט. ביתנים לתאי חלוקת דואר.
- י. שבילי אופניים.
- יא. מתקנים טכניים כמו צובר גז או מתקני סילוק אשפה מרכזיים.
- יב. מקלטים מרכזיים לבניי מגורים באישור הג"א.

#### 14.5 בדרכים וחניונים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. גשר הולכי רגל.
- ה. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכיו"ב בלבד.
- ו. גינון.
- ז. שילוט פירסום, הסברה והכוונה.
- ח. חניה על קרקעית ותת קרקעית.
- ט. שירותים ציבוריים בחניה תת קרקעית.

#### 14.6 מערכות תשתית

- מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

האיזורים וחוקי הבניה:

א. בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים וזכויות הבניה בהם:

| ה. א י ז ו ר          |        | הסימון<br>בתשריט<br>בצבע  | שטח<br>מגרש<br>מינ'<br>במ"ר                | רוחב<br>חזית<br>מינ'<br>במ"ר | מספר<br>קומות<br>מקס'<br>מקס' | תכנית<br>קרקע<br>מקס'<br>ב- % | סה"כ<br>בניה               | צפיפות<br>מקס'<br>ביח"ד<br>לדחם<br>נטו | קווי בנין |      |     |
|-----------------------|--------|---------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------|------|-----|
|                       |        |                           |                                            |                              |                               |                               |                            |                                        | קדמי      | צדדי | אחר |
| מגורים א'             |        | כתום                      | 500 או<br>עפ"י<br>התשריט                   | 18                           | 2                             | 30                            | 150 מ"ר<br>בממוצע<br>ליח"ד | 4                                      | 5         | 3    | 6   |
| מגורים<br>א'<br>מיוחד | קוטגים | כתום<br>מותחם<br>כתום כהה | 500 או<br>עפ"י<br>התשריט                   | 18                           | 2                             | 30                            | 130 מ"ר<br>בממוצע<br>ליח"ד | 5                                      | 5         | 3    | 6   |
|                       | דירות  |                           |                                            |                              |                               |                               | 110 מ"ר<br>בממוצע<br>ליח"ד | 6                                      |           |      |     |
| מגורים ג'             |        | צהוב                      | 900 או<br>עפ"י<br>התשריט                   | 25                           | 5 ק'<br>על<br>קרקע            |                               | 110 מ"ר<br>בממוצע<br>לדירה | 12                                     | 5         | 4    | 6   |
| מסחרי                 |        | אפור<br>מותחם<br>אפור כהה | עפ"י<br>התשריט                             | עפ"י<br>התשריט               | 2 +<br>מרתף                   | 40                            | 80%                        | —                                      | 0         | 4    | 6   |
| שטח לבניני<br>ציבור   |        | חום<br>מותחם<br>חום כהה   | 500                                        | 20                           | 3                             | 35                            | 105%                       | —                                      | 5         | 4    | 6   |
| שטח ציבורי<br>פתוח    |        | ירוק                      | עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית. |                              |                               |                               |                            |                                        |           |      |     |
| דרך קיימת             |        | חום                       | עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית. |                              |                               |                               |                            |                                        |           |      |     |
| דרך מוצעת             |        | אדום                      |                                            |                              |                               |                               |                            |                                        |           |      |     |

### הערות והנחיות מיוחדות:

- (1) באיזור מגורים ג' תהיה חובה בכל בנין או בקבוצת בנינים שלפחות 25% מהדירות תהיינה בנות 3 ח' ובשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.
- (2) 25% מהדירות יהיו בנות 4 חדרים בשטח של 85 מ"ר בממוצע.
- (3) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
- (4) קו בנין לקוי דלק יהיה 10 מ'.
- (5) בחניונים תת-קרקעיים יותר קו בנין 0- בכל הכיוונים.
- (6) קולונדה תותר בקו 0- בתחום המגרש (ר' הוראות להלן בסעיף 24).
- (7) גלריה למסחר תותר בקו 0- באם הנה מעל קולונדה אף אם קו הבנין בפועל גדול יותר.
- (8) באיזור מגורים ג' תותר הקמת יח"ד אחת לכל חדר מדרגות בקומת קרקע בשטח של 60 מ"ר.
- (9) מקלטים  
מקלטים עפ"י הוראות הג"א. מותר שייבנו כמקלטים מרכזיים למספר מבני מגורים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לבנייני ציבור וישמשו לשימשים רב-תכליתיים, הכל באישור הג"א.

### 16. חישוב אחוזי הבניה

- א. כ ל ל י - אחוזי הבניה יחשבו עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- ב. באיזור מגורים א' - אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט, מרפסות לא מקורות, מבנה עזר נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד, ומרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד.

ג. באיזור מגורים ג' - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט למפורטים להלן: קומת עמדים מפולשת, כולל מבואה לבנין, מקומות חניה למכוניות, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכלל הדיירים כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסנים, חדר למתקני גז, ארובת אוורור פירי צנרת, חדרי מדרגות ומעליות, מרפסות לא מקורות, מעברים ומסדרונות עד לדלת הכניסה ליח"ד שיכולים להיות פתוחים או סגורים, כרכובים ובליטות, מחסן משותף בקומת עמדים עד לשטח של 4 מ"ר ליח"ד או מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר לדירה שיכולים להיות בקומת מרתף, ק"ק, או בכל קומה אחרת.

ד. באיזור מסחרי - לא יחשבו באחוזי הבניה חדרי מכונות למערכות מכניות הנחוצים לתפקוד הבנין. לא יחשבו באחוזי הבניה, השטח המבונה המקורה המיועד לרווחת הציבור ולשימוש הציבור הכולל מעברים פתוחים או מקורים, דרגנעים, מעליות, חללים פתוחים, מדרגות פתוחות, שטחי ירק ושטחים פתוחים בתוך הבנין, דרכי מילוט מעברי מילוט ומדרגות מילוט, יציעים כמפורט בסעיף 23, וקולונדות כמפורט בסעיף 24.

#### 17. טבלת שטחי מגרשים

17.1 חלקות בבעלות מ.מ.י גוש 6321 חלקות 1-10, 29, 33, 38

השטח באיחוד וחלוקה מחדש.

## חלקות בבעלות מ.מ.י.

| מספר<br>מגרש<br>חדש | שטח<br>מגרש<br>חדש | מספר<br>יחידות<br>דיוור | י ע ו ד         | ה ע ר ו ת |
|---------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|-----------|
| 101                 | 1551               | 5                       | מגורים א'       |           |
| 102                 | 1327               | 4                       | מגורים א'       |           |
| 103                 | 1631               | 5                       | מגורים א'       |           |
| 201                 | 1293               | (8) 6 -                 | מגורים א' מיוחד |           |
| 202                 | 1272               | (8) 6                   | מגורים א' מיוחד |           |
| 203                 | 1144               | (7) 5                   | מגורים א' מיוחד |           |
| 204                 | 1145               | (7) 5                   | מגורים א' מיוחד |           |
| 205                 | 1219               | (7) 6                   | מגורים א' מיוחד |           |
| 206                 | 1162               | (7) 5 -                 | מגורים א' מיוחד |           |
| 401                 | 1979               | 16                      | מגורים ג'       |           |
| 402                 | 4069               | 48                      | מגורים ג'       |           |
| סה"כ                | 17792              | (59) 48                 |                 |           |
| 502                 | 1023               |                         | ציבורי          |           |
| 503                 | 3044               |                         | ציבורי          |           |
| 504                 | 1464               |                         | ציבורי          |           |
| 505                 | 3056               |                         | ציבורי          |           |
| 506                 | 645                |                         | ציבורי          |           |
| 507                 | 756                |                         | ציבורי          |           |
| 650                 | 1701               |                         | מסחרי           |           |

גרש: 6321

17.2 חלקות בבעלות פרטית לא במסגרת איחוד וחלוקה מחדש

| הערות | %  | י ע ו ד   | מס' יחידות דיור | שטח מגרש חדש | מס' מגרש חדש | שטח חלקה קיימת | מספר חלקה קיימת |
|-------|----|-----------|-----------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|
|       |    | מגורים א' | 4               | 1093         | 11/2         | 23555          | 11              |
|       |    | מגורים א' | 4               | 1094         | 11/3         |                |                 |
|       |    | מגורים א' | 4               | 1094         | 11/4         |                |                 |
|       |    | מגורים ג' | 16              | 1458         | 11/5         |                |                 |
|       |    | מגורים ג' | 24              | 2170         | 11/6         |                |                 |
|       |    | מגורים א' | 4               | 1045         | 11/7         |                |                 |
|       |    | מגורים א' | 5               | 1297         | 11/8         |                |                 |
|       |    | מגורים א' | 5               | 1294         | 11/9         |                |                 |
|       | 45 |           | 66              |              | סה"כ         |                |                 |
|       |    | שצ"פ      |                 | 2400         |              |                |                 |
|       |    | שב"צ      |                 | 2790         |              |                |                 |
|       |    | דרכים     |                 | 7820         |              |                |                 |
|       | 55 |           |                 |              | סה"כ         |                |                 |

| הערות | %  | י ע ו ד         | מס' יחידות דיור | שטח מגרש חדש | מס' מגרש חדש | שטח חלקה קיימת | מספר חלקה קיימת |
|-------|----|-----------------|-----------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|
|       |    | מגורים א' מיוחד | 5 (6)           | 1032         | 12/1         | 34310          | 12 (חלק)        |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 5 (6)           | 1006         | 12/2         |                |                 |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 5 (6)           | 1001         | 12/3         |                |                 |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 5 (6)           | 1029         | 12/4         |                |                 |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 5 (6)           | 939          | 12/5         |                |                 |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 5 (6)           | 940          | 12/6         |                |                 |
|       |    | מגורים ג'       | 16              | 1458         | 12/7         |                |                 |
|       |    | מגורים ג'       | 16              | 1498         | 12/8         |                |                 |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 8 (9)           | 1582         | 12/9         |                |                 |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 6 (7)           | 1199         | 12/10        |                |                 |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 7 (8)           | 1421         | 12/11        |                |                 |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 6 (8)           | 1264         | 12/12        |                |                 |
|       |    | מגורים א' מיוחד | 6 (8)           | 1264         | 12/13        |                |                 |
|       | 45 |                 | 95(76)          |              | סה"כ         |                |                 |
|       |    | שצ"פ            |                 | 2420         |              |                |                 |
|       |    | דרכים           |                 | 10565        |              |                |                 |
|       |    | שב"צ            |                 | 5692         |              |                |                 |
|       | 55 |                 |                 |              | סה"כ         |                |                 |