

402288

מסמך א' - תקנות התכנית

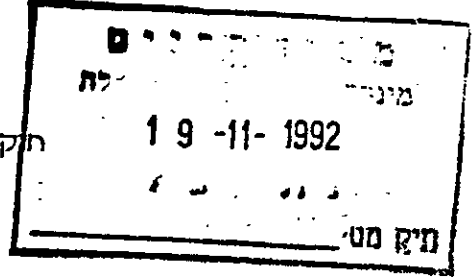
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח-תקווה

תכנית מס' פת/במ/1255/8 א'

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

תכנית לבניה למגורים



חתימות

יהושע פינצי, שמואל רוה

חתימת עורך התכנית:

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז:

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

ישאול רוזנברג
מנהל אגף התכנון
מנהל הנדסה
לדירת פתח-תקווה

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

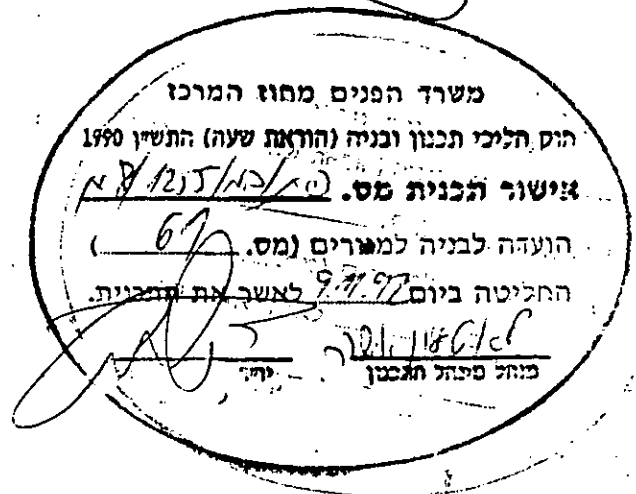
9.11.92

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

9.12.92

תאריך

מתכנן המחוז



לפי כל התובנות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
לשם יציאת התכנון המוסמכות.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, אין בה כדי להקנות כל
זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
עוד לא הוקצת השטח ונמחק עמנו הסכם מתאים בנינו ואין
התכנית זו היא למתן תכנית כל בעל זכות בשטח הנדון
לפי כל יסודות התכנון.
אין או יעשה על יסוד
החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
למס' פת/במ/1255/8 א' תכנית מס' פת/במ/1255/8 א' תכנית
מחוז המרכז - מתוך הסכך - מחוז המרכז
כל דין שכן חתימתו ניתנת ויהי על כן

דב קורני
אדריכל מחוז

- תאריך 6.11.91
- להפקדה 16.8.92
- לדיון בהתנגדויות 21.10.92
- למתן תוקף 16.11.92

1. שם התכנית: תכנית מס' פת/במ/8/1255 א'. חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 תכנית לבניה למגורים.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית. מסמך ב' - תשריט יעדי קרקע מצב קיים בקני"מ 1:2500 ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט: 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: 508.0 דונם.
6. ה מ ק ו ס: פתח-תקוה, ממערב ומדרום לשכי עמישב.
7. גושים וחלקות:
 - גוש: 4043 ✓
חלק מחלקות: 17-1.
 - גוש: 4044 ✓
חלק מחלקות: 6-1, 8, 10-34, 36-39, 41, 43-51.
 - גוש: 4047 ✓
חלק מחלקות: 11-13, 20, 38.
 - גוש: 6320 ✓
חלקות: 20, 21, 206; חלק מחלקות: 205, 214, 215, 227.
 - גוש: 6321 ✓
חלקות: 77, 78; חלק מחלקות: 1, 29, 31, 32, 43, 81.
 - גוש: 7285 ✓
חלקות: 13, 14, 19; חלק מחלקות: 19; המוסמכות.
8. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה.
9. בעלי הקרקע: שונים.

דב קורן
אוריכל המחוץ

- 10. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
- 11. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעד של קרקע חקלאות לבניית מגורים ורווחה ציבורית.
 - ב. קביעת איזורי בניה כדלקמן:
 - (1) איזור מגורים א'.
 - (2) איזור מגורים א' מיוחד.
 - (3) איזור מגורים ב'.
 - (4) איזור מגורים ג'.
 - (5) איזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.
 - (6) שטח לבנייני ציבור.
 - (7) שטח לספורט.
 - (8) שטח ציבורי פתוח.
 - (9) שבילים להולכי רגל.
 - ג. קביעת שטח לדרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים וקביעת דרכים משולבות.
 - ד. קביעת איזורים שהבניה בהם תהיה עפ"י תכנית בינוי.
 - ה. אחד וחלוקת חלקות בבעלות אחת עם וללא הסכמת הבעלים.
 - ו. קביעת מבנים להריסה.
 - ז. סימון קו זלק 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 תשס"ה - 1965 ובתקנותיו. הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל

למכירתו או השמתו לרשות המוסמכת על ידי המוסמכת עליו בשטח הנ"ל

תהיה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965 ובתקנותיו.

אין להניח שיש להבין את המונחים הנ"ל על-פי משמעותם

בשטח הנ"ל אלא על-פי משמעותם בתכנית המתאר לפתח-תקוה

פת/2000 או בתכנית פת/2000 או בתכנית פת/2000.

אין להניח שיש להבין את המונחים הנ"ל על-פי משמעותם

בשטח הנ"ל אלא על-פי משמעותם בתכנית המתאר לפתח-תקוה

פת/2000 או בתכנית פת/2000 או בתכנית פת/2000.

לנו התנדדות בתכנית המתאר לפתח-תקוה
 תכנית, בתנאי שזו ת
 חתומתנו תונה לעדכן התכנון המוסמכת
 פת/2000. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית פת/2000 תהיה משמעותם כפי
 שהיא בחוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965 ובתקנותיו. הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל
 למכירתו או השמתו לרשות המוסמכת על ידי המוסמכת עליו בשטח הנ"ל
 תהיה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965 ובתקנותיו.
 אין להניח שיש להבין את המונחים הנ"ל על-פי משמעותם
 בשטח הנ"ל אלא על-פי משמעותם בתכנית המתאר לפתח-תקוה
 פת/2000 או בתכנית פת/2000 או בתכנית פת/2000.
 אין להניח שיש להבין את המונחים הנ"ל על-פי משמעותם
 בשטח הנ"ל אלא על-פי משמעותם בתכנית המתאר לפתח-תקוה
 פת/2000 או בתכנית פת/2000 או בתכנית פת/2000.

13. יחס לתכניות מאושרות

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

14. תכליות השימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האזור כדלקמן:

14.1 באזור מגורים

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

14.2 בחזית מסחרית

- א. מסחר קמעונאי.
- ב. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.
- ג. בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
- ד. מוסדות לשירות תושבי השכונה.

14.3 בשטח לבניי ציבור

- א. בניי חינוך, תרבות, רווחה דת ובריאות.
- ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.
- ג. בריכת איגום למים.
- ד. פנימיה לתלמידים ומגורים לסגל ההוראה.
- ה. בית אבות.

דב קורן
אדריכל המחוז

י"א לנו התנגדות לקדומת לתכנית בתחומי סגן ה-
 מתייחסת עם רשימת התוכן הכוזביות
 ההיסטוריה הינה בערכי תכנון בלבד, אין זה
 יכול להיות התכנית או לכל בעל פני אחר בשטח הנכונה
 עוד לא התקיימה, ומכאן ישנו חשש מהאיש כגון
 ז"ל של רשימת השימושים, ומהות כל בעל זכות בשטח הנכונה
 למען יישארו בלתי משוייכים, קצת התנגדות לזמן של דג
 יישארו בלתי משוייכים, קצת התנגדות לזמן של דג
 יישארו בלתי משוייכים, קצת התנגדות לזמן של דג

14.4 בשטח לספורט

- א. מבני ספורט.
- ב. מתקני ספורט ומגרשי ספורט.
- ג. בריכות שחיה ומתקנים לשעשועי-מים.
- ד. מועדונים חברתיים ובידוריים.

14.5 בשטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים, חורשות, שדרות ומתקני גן.
- ב. אמפיתיאטרון פתוח למופעים, כולל מחסנים, חדר 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.

14.6 בדרכים וחניונים

- א. כבישים, דרכים, משולבות, מדרכות, אביזרים, חניונים, בתנאי שטח נתון.
- ב. מערכות תשתית על קרקעות ותת-קרקעית.
- 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.
- י. מתקני אשפה.

14.7 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותרנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

15. האיזורים וחוקי הבניה:

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

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ"ר	מספר קומות מקס'	תכסית קרקע מקס'	סה"כ בניה	ציפית מקס' ביח"ד לדתם נטו	קחי בנין		
								קדמי	צדדי	אחור
מגורים א'	כתום	500 או 500 עפ"י התשריט	18	2	30%	150 מ"ר בממוצע ליח"ד	4	5 או עפ"י התשריט	3	6
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	500 או 500 עפ"י התשריט	18	2	35%	116 מ"ר בממוצע ליח"ד	6	5 או עפ"י התשריט	3	6
מגורים ב'	כחול	500	עפ"י התשריט	4 או 4 ע"ע	4	5	5	4 או עפ"י התשריט	4	4
מגורים ג'	צהוב	1000 או 1000 עפ"י התשריט	25	6 ק' ע"ע או על קרקע	6	דב קורו אדריכל בממוצע לדירה	5	עפ"י התשריט	4	5

קחי בגין			יח"ד למגרש	סה"כ בניה	תכנית קרקע מקס' - ב. %	מספר קומות מקס'	רוחב חזית מינ' במ"ר	שטח מגרש מינ' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	ה א י ז ו ר	
אחור	צדדי	קדמי								מגורים ג' עם חזיתית מסחרית	מגרש
5	4	0	54	30% למסחר 110 מ"ר בממוצע לדירה		1 למסחר 5 למגורים				מגרש 428	צהוב ופס סגול
5	4	0	35	1300 מ"ר למסחר 110 מ"ר בממוצע לדירה		1 למסחר 5 למגורים	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט		מגרש 449	
5	4	0	12	30% למסחר 110 מ"ר בממוצע לדירה		1 למסחר + ק.ע. 4 + למגורים				מגרש 484	
5	4	5 או עפ"י התשריט	-	105%	35%	3	20	500	חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור	
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.										ירוק	שטח ציבורי פתוח
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.										חום	דרך קיימת
										אדום	דרך מוצעת

אין לנו התנגדות עסקית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
 התיאורית היחידה לתכנית המוצגת.
 וכן כולם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
 עוד לא הוקצה השטח ונחתם עכנו הסכם מתאים בגינו ואני
 מודיעתם כי באה במקום השקמת כל בעל זכות בשטח הנדון
 אשר כל רשות מוסמכת, למי כל הוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מודעה זאת על אודו ועפ"י כל דין.
 חסם בן השטח המבול בתכנית, אין מהותיתנו על התכנית
 הבניה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו
 לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן
 בשטח, האו על כל זכות אחרת, ועומדת לנו מכה הסכם
 כאמור ועפ"י כל דין ויתורנו ויתנת או דק מותרת
 מבט תכנית.

דאריד

מינהל מקצועי ישראלי
 מחנך הנדסה

הערות והנחיות מיוחדות:

- (1) באזור מגורים ב' ומגורים 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.
- (3) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי. קו בנין צדדי בשב"צ הגובל בשצ"פ - 3 מ'.
- (4) קו בנין לקוי דלק יהיה 10 מ'.
- (5) בחניונים תת-קרקעיים יותר קו בנין 0- בכל הכיוונים.
- (6) הוראות בניה לאזור המגורים ממזרח לכביש 16 ו-17

(א) במגרשים 300-313 המיועדים כאזור מגורים ב' תותר על מגרש מינימלי של 400 מ"ר בנית בנין מגורים בן 3 קומות וקומת גג כדלקמן: קומת קרקע 150 מ"ר, ק"א - 220 מ"ר, ק"ב - 200 מ"ר, ק.ג.ג - 80 מ"ר. מרווח צד - 3 מ', מרווח אחורי - 4 מ'. רוחב מגרש 16 מ'.

תותר בנית מרפסות פתוחות בחזית כקירוי לחניה בקו אפס. תותר הבלטת מרפסות פתוחות עד 40% מקו בנין קדמי ואחורי, הכל עפ"י תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

(ב) קו הבנין עפ"י טבלת האזורים או עפ"י תכנית הבינוי הנ"ל. תותר בניה בקירות משותפים.

(7) השימושים המותרים בחזית מסחרית: מסחר, משרדים ומוסדות לשירות תושבי השכונה.

(8) באזור מגורים א' ואזור מגורים א', מיוחד תותר בנית מבנה עזר

לחניה בשטח 25 מ"ר ומרתף בשטח 50 מ"ר. חניה לעמדת תכנון בבנין, אין בה כדי להקנות כל זכות לתכנון או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנון של החנייה או במסגרת היחידות במבנה. כל בעל זכות בשטח הנדון יאזן כל רשות פרטית, ללא כל תלות, ללא כל דין.

לחניה בשטח 25 מ"ר ומרתף בשטח 50 מ"ר. חניה לעמדת תכנון בבנין, אין בה כדי להקנות כל זכות לתכנון או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנון של החנייה או במסגרת היחידות במבנה. כל בעל זכות בשטח הנדון יאזן כל רשות פרטית, ללא כל תלות, ללא כל דין.

דב קורן
אדריכל תמחן

מקלטים (10)

מקלטים עפ"י הוראות הג"א. מותר שייבנו כמקלטים מרכזיים למספר מבני מגורים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לבניני ציבור וישמשו לשימושים רב-תכליתיים, הכל באישור הג"א.

חישוב אחוזי הבניה 16.

א. כ ל ל י - אחוזי הבניה יחשבו עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב

שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ב. מחסנים

- (1) יותר מחסן משותף בקומת קרקע.
- (2) יותר מחסנים דירתיים בשטח 8 מ"ר ליח"ד בקומת קרקע או בקומת המגורים.
- (3) שטחי המחסנים ייחשבו כשטחי שירות.

א. יחיד המסונגט עשיריגית לתכנית, בתנאי שזו תוויו
 ב. יחיד המסונגט יחיד המסונגט.
 ג. יחיד המסונגט יחיד המסונגט בלבד, אין בה כדי להקנות כל
 זכות יחיד המסונגט או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
 ענין המסונגט השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין
 תוקף לו בזה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון
 וזאת בה מילת המסונגט, לפי כל הורח ועפ"י כל דין.
 ד. יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט
 על ידי יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט
 יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט
 יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט
 יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט
 יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט יחיד המסונגט

דב קורן
אדריכל המחור

מספר מגרש חדש	שטח מגרש חדש	מספר יחידות דיור	יעוד	הערות
200	1666	8	מגורים א' מיוחד	
201	1408	7		
215	1230	5		
216	1300	5		
217	1350	5		
218	1230	5		
219	1320	5		
220	1330	5		
221	2000	10		
סה"כ	12744	55		

כל יחידות עירונית כתכנית, בתנאי שיש תווי
 דיור מתוכננים ושמות התכנון המוסמכות.
 עוד לא נקבעה הגובה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
 חלוקת השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין
 לשנות את רשום המסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 הנתן הרישום הנ"ל בלתי מוגבל בתכנית, כאשר ואו הידר על זכויות
 בשטח הנ"ל על זכות שוכש מאתנו על פני זכויות כלשהן
 שאינן נכללות בהיקף התכנית העומדת לנו מכח הסכם
 שבש הכנונית.
 האריך

דב קורן
אדריכל המחוז

מספר מגרש חדש	שטח מגרש חדש	מספר יחידות דזור	יעוד	הערות
300	500	5	מגורים ב'	
301	500	5		
302	500	5		
303	500	5		
304	500	5		
305	500	5		
306	500	5		
307	500	5		
308	500	5		
309	500	5		
310	500	5		
311	500	5		
312	500	5		
313	500	5		
סה"כ	7000	70		

המסמך עומד לשירות ההנדסה המליטרי. כל
 המידע המופיע בו הוא סודי ויש לשמור עליו כסוד.
 כל העתקה או פרסום ללא אישור מראש
 של משרד הביטחון והגנה היא עבירה על
 חוקי המדינה.

דב קורן
אדריכל המחוז

שכן התגבשותו נחתמת את דף המסמך

מספר מגרש חוזש	שטח מגרש חוזש	מספר יחידות דיור	י ע ו ד	ה ע ר ו ת
401	1000	16	מגורים ג'	
402	1000	16		
403	1000	16		
404	1000	16		
405	1000	16		
406	1100	16		
407	1100	16		
408	1000	16		
409	1100	20		
410	1100	20		
411	1100	20		
412	1100	20		
413	2750	50		
414	1100	20		
415	1100	20		
416	1100	20		
417	1100	20		
418	1100	20		
419	1100	20		
420	1000	16		
421	1000	16		
422	1000	16		

בק כל התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
 מתואמת עם וטעות התכנון המוסמכות.
 התנגדותו תהיה נעדרת הכוון בלבד אין בה כדי להקנות כל
 זכות לזכות התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כן
 ענין לזכות התכנית השטח ונחתם עמנו הסכם כתאים בנינו ואני
 התנגדותו זו צריכה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון
 יצא עם וטעות המוסמכת, לפי כל הורו ועפ"י כל דין.
 לטובת הדין יצא עם וטעות המוסמכת, לפי כל הורו ועפ"י כל דין.
 התנגדותו זו צריכה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון
 יצא עם וטעות המוסמכת, לפי כל הורו ועפ"י כל דין.
 לטובת הדין יצא עם וטעות המוסמכת, לפי כל הורו ועפ"י כל דין.

מאת המנהל הכללי של רשות המגורים
ד"ר ביקורין
 מאת המנהל הכללי של רשות המגורים
אח"כ כלל המחוז

מספר מגרב חדש	שטח מגרב חדש	מספר יחידות דיוור	י ע ו ד	ה ע ר ו ת
423	1000	16	מגורים ג'	
424	1000	16		
425	1000	16		
426	1000	16		
427	1000	16		
428	6400	54		+ חזית מסחרית
429	7100	84		
430	6950	84		
431	1400	16		
432	1400	16		
433	6750	90		
434	7700	90		
435	1000	16		
436	1000	16		
437	1000	16		
438	1000	16		
439	1000	16		
440	1000	16		
441	1000	16		
442	1000	16		
443	1060	16		
444	1060	16		
445	1060	16		

... המידות והמחירים להכנתן בהתאם למידות
 ... המידות והמחירים להכנתן בהתאם למידות
 ... המידות והמחירים להכנתן בהתאם למידות
 ... המידות והמחירים להכנתן בהתאם למידות
 ... המידות והמחירים להכנתן בהתאם למידות
 ... המידות והמחירים להכנתן בהתאם למידות

חזית המגורים
 יחידות המגורים

... המידות והמחירים להכנתן בהתאם למידות
 ... המידות והמחירים להכנתן בהתאם למידות

ה ע ר ו ת	י ע ו ד	מספר יחידות דיוור	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש
	מגורים ג'	16	1060	446
		16	1060	447
		16	1060	448
		35	4650	449
		16	1100	450
		35	2450	451
		16	1080	452
		16	1100	453
		16	1100	454
		16	1100	455
		18	980	456
		18	1000	457
		18	1050	458
		18	1050	459
		18	1020	460
		18	1020	461
		35	3200	462
		35	2750	463
		16	1000	464
		16	1056	465
		16	926	466
		16	960	467
		16	959	468

+ חזית מסחרית

אין כמו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאז תוזנ
 מהאמת עם השיתוף התכנון המוסמכות.
 התוכנית היתה לפרטי תכנון בלבד, אין בה כח להקנות כו
 זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
 עד לא הודעה תיכנון ונהגה עמנו הסכם מתואם בינו וא
 חר יזימו שיתוף המסעות ושמירת כל בעל זכות שעת הנז
 ים. היתה להמכת לפרטי תכנון ועבוי כל ימ
 לפרטי תכנון, אין התוכניתו של המכ
 לאמור ואנו יוזמי על זכו
 באותו על ימי היתה ה
 העומדת כח יוזמי של
 התוכניתו אצלנו

דב קורן
 אדריכל המחוז

האריך...

ה ע ר ו ת	י ע ו ד	מספר יחידות זיור	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש
	מגורים ג'	16	1043	469
		16	1079	470
		16	1123	471
		16	1146	472
		16	1056	473
		16	959	474
		16	926	475
		16	1043	476
		16	926	477
		16	926	478
		16	926	479
		16	1043	480
		16	926	481
		16	1056	482
		16	959	483
		12	4300	484
		18	1117	485
		18	898	486
		18	898	487
		18	898	488
		18	1055	489
<p>+ חזית מסחרית</p> <p>דב קורן אדריכל המחוז</p>		1914	135944	סה"כ

26
17
ה'תש"ב
13

מספר מגרש חדש	שטח מגרש חדש	י ע ו ד	ה ע ר ו ת
518	800	בניני ציבור	
519	1550	בניני ציבור	
520	1750	בניני ציבור	
521	910	בניני ציבור	
522	6800	בניני ציבור	
523	4650	בניני ציבור	
524	6714	בניני ציבור	
525	2310	בניני ציבור	
526	7740	בניני ציבור	
527	3520	בניני ציבור	
528	950	בניני ציבור	
529	950	בניני ציבור	
530	3000	בניני ציבור	
531	3100	בניני ציבור	
532	1100	בניני ציבור	
533	950	בניני ציבור	
534	950	בניני ציבור	
535	4200	בניני ציבור	
536	9300	בניני ציבור	
537	2650	בניני ציבור	

בניני ציבור
התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
התנגדות עקרונית הכוללת המוסמכות.

בניני ציבור תוכנית לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כח
עליון לעומת התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כח
עליון לא תיבצע השכרה ותחלת עמנו השכס מתאים בינו ואין

ת. התנגדו או פאח המסכים התכנית כל בעל זכות בשטח התנגדו
ללא כל תועה ועניינות. כח בני התנגדו ועפ"י כל דין.

לפיכך נעשה דיון בין בני התנגדו לבין בעל הזכות על ידינו
התנגדו ונמצא כי אין בהתנגדותו של התכנית
התנגדו. התנגדו התנגדו ו/או התנגדו על התנגדו
לפיכך נעשה דיון בין בני התנגדו לבין בעל הזכות על ידינו
התנגדו ונמצא כי אין בהתנגדותו של התכנית כח
עליון לתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כח
עליון לא תיבצע השכרה ותחלת עמנו השכס מתאים בינו ואין
מבט תכנית.

מיתנה ידועה וידיעה
תחנת התנגדו

ה ע ר ו ת	י ע ו ד	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש
	בניני ציבור	2150	538
	בניני ציבור	10050	539
	ספורט	5430	700 (חלק)
	ספורט	27450	750

17.2 חלקות בבעלות פרטית

הערות	%	יעה	שטח מגרש חדש	מספר מגרש חדש	שטח חלקה קיימת	מס' חלקה קיימת	מספר גוש
7 מגרשים x 1153	59	מגורים א' מיוחד	8071	2/7 - 2/1	13600	2 (חלק)	4043
שעור ההפקעה הצפוי עם הקטע שאינו כלול בתכנית יהיה 55%	41	שב"צ שצ"פ דרך	750 1100 3679	517			
2 מגרשים x 1000	45	מגורים ג' מגורים א' מיוחד	2300 2000	3/1 3/3 - 3/2	22414	3	
1000		מגורים א' מיוחד	1686	3/4			
2 מגרשים x 1000		מגורים א' מיוחד	2000	3/6			
2 מגרשים x 1050		מגורים א' מיוחד	2100	3/8			
	55	שצ"פ ספורט דרך	900 4670 6758	700 (חלק)			

א. הגדרה

תכנית בינוי הינה תכנית הקובעת עקרונות ופרטים לבינויו של השטח הנכלל בה והכוללת: מיקום ונפח הבנינים, השימושים המיועדים לבנין ו/או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, עיצוב גשני של המבנים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וחומרי גימור, הפיתוח מסביב לבנינים לרבות גינון ונסיעות, ריצופים, שבילים וככרות, גדרות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למניהן (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון, טלוויזיה, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה), מבני עזר, וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה, התיפקוד והחזות של המבנים הנכללים בתכנית.

תכנית בינוי עשויה לכלול תכניות, חתכים וחזיתות בקני מידה שונים וכן פרטי בנין עקרוניים והוראות כתובות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי המיועד למבנים שבשטח התכנית. כן עשויה התכנית לכלול דגמים (מודלים) עשויים בקני-מידה הנדרשים לקבלת תאור תלת-מימדי מלא של הבניה המוצעת.

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהמס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה התכנית תכלול המרכיבים הבאים:-

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור החוץ והפנים.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מזגוג אוויר מקריר ו/או מתקני חימום.

תכנית גימור ופיתוח... אדריכל המחוז... מנתחל במשרד העירייה...

- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, הש.צ.פ. והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונת מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלביות הבניה.
- (12) חזית מסחרית

פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע, וסוג הכתב, פרט מחייב לחלונות ראוה.

התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.

ריהוט הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמחי תאורה, עמחי חשמל, עמחי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מדעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.

***הערה** - כל חיבורי החשמל וההתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

דב קורן
אדריכל המחוז

20. הוראות בנושא איכות הסביבה

1. כ ל ל י

בתחום התוכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות
תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים. תעמידה
בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

2. הערכת השפעות סביבתיות - בדיקה מוקדמת

(1) לגבי השימושים המפורטים להלן נדרשת בדיקה וחוו"ד של המשרד
— לאיכות הסביבה טרם הטיפול למתן היתרים.

(א) מבני מגורים ומבני ציבור לאורך כביש 40

יוכן דו"ח אקוסטי ע"י היחידה לאיכות הסביבה של עיריית
פתח-תקה להערכת מפגעי רעש תחבורה שיכלול:

- (1) פתרונות למיגון אקוסטי שיבטיחו עמידה בתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- (2) תשריט של התיכנון הגיאומטרי של הפתרון המוצע (תוואי מדויק, מרחקים ומידות).
- (3) תכנון אדריכלי נופי - חומרי בניה, חומרי גימור וציפוי, אופי הגיגון דרכי אחזקה.
- (4) שלבי ביצוע.

מתן היתרי בניה בתחום הנ"ל יותנה בהבטחת ביצוע של

המיגון האקוסטי בהתאם לשלבי הביצוע כתכנית, בתנאי שזו תהיה

(ב) שטח לספורט

לתוכנית הבינוי יצורף מסמך סביבתי שיכלול הערכת השפעות
סביבתיות צפויות שמקורן בפעילות השונות לנו ואמצעים
מתעדים למניעת מפגעים צפויים. כל זכות אחרת העומדת על
שטח זה תימנע על מנת שישוור את זכותו של המדינה להשתמש
בשטח זה לצורכי ספורט.

דב קורן
אדריכל המחוז

(ג) שטח ציבורי פתוח - מסמך סביבתי כנ"ל, עבור השימושים המותרים עפ"י סעיפים ב', ג', ז', לפי סעיף 14.6 בתקנון התוכנית.

2.2 התעדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות מכל שימוש ופעילויות, כאשר לדעתה ו/או לדעתה רשות מוסמכת הפעילות המבוקרת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. התעדה המקומית בהמלצת המשך לאיכות הסביבה רשאית להגביל לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

21. דרכים ותנועה

א. דיוסים

- דיוסים בין דרכים (גדל מינימלי):
 - דיוסים בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
 - דיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 8 מ' רוחב) - 10 מטר.
 - דיוס בין דרכים מאספות - 18 מטר.
- הערה: הדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית תחבורתית כוללת לשכונה.

ב. תכנית לצומת

אין להוציא היתרי בניה אלא לאחר שתוכן תכנית לצומת בתיאום עם מע"צ.

22. חניה

א. תנאי החניה יהיו על-פני תקנות והבניה (התקנת) מקומות חניה) 1983.

אין כוונת התוכנית...
 במקום שבו תבנית...
 בתוכנית...
דב קורן
 אדריכל המחוז

ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה, לאורך הדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים, הכל עפ"י תכנית חניה באישור מהנדס התנועה של העיריה. חישוב מקומות החניה יעשה באופן כללי למבן מגורים.

23. יציע (גלריה)

לא תותר התקנת יציע (גלריה) באזור המסחרי אלא בתנאים הבאים:

- א. גובה חלל החנות לא יפחת מ-4.5 מ'.
- ב. גובה החלל בין רצפת היציע ותקרת החנות לא יפחת מ-2.10 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
- ג. שטח היציע יהיה כקבוע בחוק.

24. קולונדות

- א. באזור המסחרי תהיה חובת בניה קולונדה או גגון בצמוד לחזיתות המסחריות.
- ב. קו בנין מותר לקולונדה 0- בכל הכיוונים.
- ג. הקולונדה לא תחושב באחוזי הבניה.
- ד. עומק הקולונדה יהיה 2.5 מ' לפחות.

25. כרכובים וגגונים

- א. במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 1.0 מ' לא יחשבו באחוזי הבניה.
- ב. במבנים מסחריים - תותר התקנת גגון שאיננו בלתי יותר מ-2.0 מ' מחזית הבנין באם גובהו מעל פני הרצפה יהיה מעל 3.5 מ' ו-3.0 מ' באם גובהו מעל פני הרצפה יהיה מעל 3.5 מ' ו-3.0 מ' השטח שמתחת לגגון לא יחושב באחוזי הבניה וניתן יהיה להבליטו מעבר לקו הבנין ו/או מעבר לגובה המגרש בתחום שטח ציבורי שהינו דרך או שצ"פ.

לנו התנגדות עקרונית בלבד יותר מ-2.0 מ' תותר התקנת גגון שאיננו בלתי יותר מ-2.0 מ' מחזית הבנין באם גובהו מעל פני הרצפה יהיה מעל 3.5 מ' ו-3.0 מ' באם גובהו מעל פני הרצפה יהיה מעל 3.5 מ' ו-3.0 מ' השטח שמתחת לגגון לא יחושב באחוזי הבניה וניתן יהיה להבליטו מעבר לקו הבנין ו/או מעבר לגובה המגרש בתחום שטח ציבורי שהינו דרך או שצ"פ.

דב קורן
אדריכל המחוז

מזגנים .26

א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי-גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

בניה על גגות .27

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה.

ב. תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד.

ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

ד. תותר בנית חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית פת/1273.

קווי חשמל .28

לא יתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבלוט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

שטח פתוח

קו חשמל במתח נמוך:

מתיל קיצוני

מציר הקו

דב קורן
אדריכל-המחוז

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	
		<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>
מ' 6.50	מ' 5.00	מתיל קיצוני
מ' 8.50	מ' 6.50	מציר קו
		<u>קו חשמל במתח עליון:</u>
מ' 13.50	מ' 9.50	מתיל קיצוני
מ' 20.00	מ' 14.00	מציר קו
		<u>קו חשמל במתח על:</u>
מ' 25.00	מ' 20.00	מתיל קיצוני
מ' 40.00	מ' 35.00	מציר קו

* הערה: המרחקים מקוים קיימים ילקחו מהתיל הקיצוני.

עמדי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רוחב חדש וזאת על חשבון הזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

29. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה על פי הוראות אלו. *

30. נטיעות

כל הנטיעות בשכונה יהיו בעצים בוגרים במערכת השקייה מרכזית. לא ינתנו תעודות גמר למבנה עד השלמה מלאה של הפיתוח לפי תכנית אדריכלות נוף לרבות ממטרות השקייה, גינון ונטיעות.

31. ישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים **אדמת ציבור** יירשמו ע"ש עיריית פתח-תקוה עפ"י החוק או בכל דרך אחרת שתקבע.

דב קורן
אדמת ציבור
 יירשמו ע"ש עיריית פתח-תקוה עפ"י החוק או בכל דרך אחרת שתקבע.

32. מערכת ביוב

מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב העירונית.

33. פיתוח

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן הונח להנחת דעת הועדה המקומית כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש ההיתר או בסביבותיו, או כי קיים הסגר לביצוע תשתית כאמור עד לתום תקופת תקופו של ההיתר. —

בפיסקה זו "תשתית עירונית" - לרבות כבישים, מדרכות, מערכות ביוב, ניקוז, תיעול, מים, תאורה, רמזורים ומוסדות ציבור.

34. תחום קו הדלק

אין לנטוע עצים עמוקי שורש בתחום הרצועה, אין לתכנן/לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק אלא לאחר תאום עם החברה ובאישורה מראש ובכתב. כמו כן יש להרחיק מבנים 7 מטר לפחות מכל צד של צינור הדלק.

35. היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965.

כמו התנגדות עירונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
לפי כל הפעולה הוצגו המוסמכות.

36. זמן ביצוע

- א. תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום מתן תקופה לתכניתנות בשטח הנדון
 - ב. יראו כתחילת ביצועה של תכנית יציקת יסודות של הבנינים המוללים
- לפחות 30% מכלל יחידות הדיוור המתוכננות להיבנות עפ"י התכנית, וסיום עבודות התשתית.

דב קורן
אדריכל המחוז