

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 תכנון ולבניה פתח-תקוה
 תכנית שינוי מתאר מס' פת' 2003/4
 בשיבה מס' 13 מיום 31.3.96
 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לתכנון ולבניה, להפקדה למתן תוקף
 מנהל אגף לתכנון עיר מהנדס העיר יו"ר הועדה

מסמך א' - הוראות התכנית

מ ח ו ז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת' 2003/4

שינוי לתכנית מס' פת' 2000

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש

ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 27-02-2000
 ז ת ק ב ל
 תיק מס'

ח ת י מ ו ת

חתימת מגיש התכנית:

גן טכנולוגי זיתן בע"מ

חתימת עורך התכנית:

יהושע פינצי, שמואל רוה
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

נבדק וניתן להפקיד
 מחלטה הועדה המחוזית
 מתכנן/מנהל
 תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.1.09 לאשר את התכנית
 סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תאריך:	28.5.95	- לדיון בועדה המקומית.
	1.2.96	- לדיון בועדה המקומית - עדכון.
	21.3.96	- לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2.
	7.7.96	- לדיון בועדה המחוזית.
	30.10.96	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
	4.5.97	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3.
	3.11.97	- להפקדה.
	8.2.98	- להפקדה - עדכון.
	22.3.98	- להפקדה - עדכון מס' 2.
	3.5.98	- להפקדה - עדכון מס' 3.
	24.5.98	- להפקדה - עדכון מס' 4.
	27.7.98	- להפקדה - עדכון מס' 5.
	23.9.98	- להפקדה - עדכון מס' 6.
	8.11.98	- להפקדה - עדכון מס' 7.
	27.12.98	- להפקדה - עדכון מס' 8.
	28.3.99	- הצעה למתן תוקף.
	1.9.99	- הצעה למתן תוקף - עדכון.
	23.1.00	- למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' פת/4/2003.
שינוי תכנית מס' פת/2000.
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - הוראות התכנית (13 עמודים).
מסמך ב' - תשריט התכנית בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250.
מסמך ד' - טבלת שומה הקצאה ואיזון.
מסמך ה' - נספח תחבורה וחניה (נספח מנחה בכפוף לתכנית הבינוי).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 182.660 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ס: פתח-תקוה, מדרום לכביש אם המושבות, ממזרח לרח' ראשון-לציון.
7. גושים וחלקות: גוש 6352 חלקות: 18-20; חלק מחלקות: 24, 25, 29, 43.
גוש 6357 חלקות: 22-26, חלק מחלקות: 13, 14.
גוש 6358 חלקה: 24
חלק מחלקות: 11, 23, 96, 112, 115, 120
123, 126, 128
גוש 6359 חלקה: 9; חלק מחלקה: 10.
גוש 6360 חלקה מחלקות: 1, 15.
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת.
9. מגיש התכנית: גן טכנולוגי זיתן בע"מ ע"י נחמיה דויד.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' צבי 12 רמת-גן 52504
טל': 03-7522171 פקס': 03-7517862

12. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לשצ"פ, לשב"צ, לשפ"פ, לדרכים, למסילת ברזל ולמגורים מיוחד (1066 יח"ד), וקביעת הוראות בניה ובינוי.

ב. קביעת השימושים המותרים.

ג. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ד. תכנון מערכת הדרכים ומסילות הברזל באיזור.

ה. קביעת הוראות להריסה.

ו. סימון מסילת ברזל פרברית המוצעת לביטול בתמ"א-2/23.

13. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/2000 על תיקוניה (להלן תכנית המתאר). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר או תכניות מפורטות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

14. האיזורים וזכויות הבניה:

סעיף	חסימות בתחילת הבנייה	מס' שטח המגורש במ"ר	מס' יחיד	שטח עיקרי						שטח שירות						מס' קומות מרב	קרי בנין מינימליים		תכנית בנייה ומרוצפת		תכנית פנויה לניון בלבד	
				מגל מופלס			מגל מופלס			מגל מופלס			מגל מופלס				מרתח	מרתח	מרתח	מרתח	מרתח	מרתח
				תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת	תכנית הקובעת							
ב-1	ב-2	ב-3	ב-4	ב-5	ב-6	ב-7	ב-8	ב-9	ב-10	ב-11	ב-12	ב-13	ב-14	ב-15	ב-16	ב-17	ב-18	ב-19	ב-20	ב-21	ב-22	
56	1282	44	1000	26	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
66	2001	34	1000	26	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
49	2164	51	2200	--	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
49	2164	51	2200	--	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
49	2164	51	2200	--	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
70	2820	30	1200	--	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
67	4120	33	2000	15	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
56	1282	44	1000	26	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
66	2001	34	1000	26	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
49	2164	51	2200	--	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
49	2164	51	2200	--	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
49	2164	51	2200	--	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
70	2820	30	1200	--	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
67	4120	33	2000	15	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	

* השטח הנוסף לקומה המופלשת.

* השטח הנוסף לקומה המפלשת.

יעוד	חסימוני בתשריט בצבע	מס' חמורש	שטח חמורש	מס' יח"ד	שטח עיקרי			שטח שירות			מס' קומות	קוי בנין	מנימליים	תכנית בנויה ומרוצפת	תכנית פנייה	לניון בלבד
					מס' חמורש	מס' חמורש	מס' חמורש	מס' חמורש	מס' חמורש	מס' חמורש						
שטח לכניי	חוס מותרם	א	15985	--	16784	105	--	--	35	5874	3	1	5	4	5	50
שטח לספורט	חוס כחה	ב	4260	--	4473	3964	--	3775	3	1	5	4	5	4	5	84
שטח ציבורי	חוס כחה	ג	3775	--	3964	3775	--	3775	3	1	5	4	5	4	5	84
שטח פרטי	חוס כחה	ד	17977	--	8090	45	--	--	35	2832	14	3	1	5	4	5

תעודות ותחזיות מיוחדות:

- (1) קו בנין לשביליים ולשע"פ יהיה קו בנין צדדי.
- (2) בחזיתות תת-קרקעיים יותר קו בנין 0- בכל הכיוונים, כל עוד יובטחו פתרונות תיקון והגנה באישור ח"ה' הסכמית בעפ"ת.
- (3) חלוקת הזכויות תהיה עפ"י מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
- (4) מסמך ג' - תכנית הבנייה ניתנת לשנייה באישור חו"דה המקומית ואדריכל חע"ר, שישמרו קוי הבנין, התכנית הפנימית, זכויות הבנייה וזכויות הבנייה וזכויות המבנים עפ"י הוראות תכנית זו.
- (5) קו בנין מנימלי לציור המסילה המתוכננת יהיה 35 מ'.
- (6) תותר קומה תת-קרקעית נוספת באם צרכי החניה יידרשו זאת.
- (7) שטחי השירות לעיל אינם כוללים שטחים לחניה תת-קרקעית.
- (8) במקומות בהם מסומנת בגיה בקיר משותף תותר הקמת שני מבנים צמודים או מבנה מאוחד בשני המרשיים בלא שינוי בזכויות הבנייה.

15. תכליות ושימושים:

15.1 אזור מגורים

- א. בנייני מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או סטודיו לאמנים כחלק מדירת מגוריהם ושגדלם לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד.
- ג. חניה.

15.2 שטח לבניני ציבור

- א. מוסדות חינוך תרבות ורווחה.
- ב. מבנים ומתקנים לספורט.
- ג. כל המותר בשצ"פ.

15.3 שטח ציבורי פתוח

- א. יותרו גינון, ריצוף ונטיעות.
- ב. יותרו מתקני משחקים.
- הערה: לא תותר הקמת מבנים.

15.4 שטח לספורט

- א. כל המותר בשטח ציבורי פתוח.
- ב. מבנים ומתקנים לספורט.

15.5 שטח פרטי פתוח

- א. תותר בנית ריצוף, גינון נטיעות, ריהוט רחוב ומקום משחקים מעל פני הקרקע.
- ב. חניה מתחת פני הקרקע בתנאי פתרונות ניקוז ונגר.
- ג. בתחום השפ"פ בציר מזרח מערב (החלק האמצעי שבין מגרשי המגורים) לא תותר כל בניה למעט האמור בסעיף 15.5 א' לעיל. תינתן זכות מעבר לציבור (זיקת הנאה), ותירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. ביצוע ואחזקת השפ"פ: ביצוע בפועל והחזקת השפ"פ יהיו באחריות מבקשי ההיתר/בעלי הקרקע.

15.6 דרכים וחניה

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות, למעט תחמ"ש.
- ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
- ד. גינון.
- ה. חניה.

15.7 איזור למסילת ברזל

מסילת ברזל.

15.8 מערכות תשתית

מערכות תשתית תת-קרקעיות יותרו בכל האיזורים.

16. איחוד וחלוקה מחדש

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. הזכויות ייקבעו עפ"י מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י החוק. השטחים יאוחדו ויחולקו עפ"י גבולות החלקות בתכנית זו. גבולות השטח הנכלל באיחוד וחלוקה מחדש כמופיע במסמך ב' - תשריט התכנית.

17. תנאים למתן היתר בניה17.1 תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח אשר תוכן על רקע של מפה מדידה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:-

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה במבני המגורים.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.

- (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלביות הבניה.
- (12) פתרון המעברים התת-קרקעיים להולכי רגל כמפורט בסעיף 27 להלן.

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

17.2 שלבי ביצוע תחבורתיים

- (1) לא ינתן היתר בניה ל-30% מיחידות הדיור הראשונות שתבנינה אלא לאחר שיובטח ביצוע סלילתו של רח' ראשון-לציון עד לכניסה לשכונה בצומת רח' ראשון לציון ודרך מס' 17 בתכנית זו.
- (2) לא ינתן היתר בניה ל-40% מיחידות הדיור הנוספות אלא לאחר שיובטח ביצוע סלילת כניסה נוספת לשכונה מדרום לדרך מס' 17.
- (3) מימוש יתרת יחידות הדיור יותנה בהבטחת ביצוע סלילת דרך אם המושבות.

17.3 הערות לענין איכות הסביבה

- א. יוכן דו"ח אקוסטי שיבחן את השפעת קרבת המסילה, רעש הרכבת והשפעת כביש אם-המושבות ויתן פתרונות בהתאם.
- ב. לא ינתן היתר בניה למבני הציבור אלא לאחר שיוגש ליחידה לאיכות הסביבה דו"ח סביבתי על פי הנחיותיה.

ג. חובת המיגון האקוסטי עפ"י הדו"ח הנ"ל ובדיקת נושא רעידות הנובעות מהקירבה למסילת הברזל יחול על יזמי התכנית.

17.4 הריסת מבנים

הריסת המבנים כמסומן בתשריט תהיה ע"י וע"ח מבקש ההיתר שבתחום מגרשו מבוקש ההיתר. הריסת המבנים תהיה תנאי למתן היתר הבניה במגרש בו הם מסומנים.

17.5 ביצוע שטחים פתוחים וספורט

לא ינתן היתר אכלוס (טופס 4) אלא לאחר השלמת פיתוח מגרשי השצ"פ, השפ"פ והספורט בכל תחומי התכנית.

17.6 תיאום עם חברת החשמל

יבוצע תיאום עם חב' החשמל כתנאי להיתרי בניה.

18. דרכים ותנועה

(1) מפגשים בין מסילה וכביש ובין מסילה ומעבר חולכי רגל
כל המפגשים יהיו דו-מפלסיים.

(2) לא תהיה גישה למגרשים מדרך מס' 17.

19. חנייה

א. מספר מקומות החניה יחושב על-פי השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש, ובלבד שלא יפחת ממסר מקומות החניה המופיע בנספח החניה.

ב. עד עדכון התקן הארצי ייעשה החישוב עפ"י הצעת משרד התחבורה מ-1994.

ג. כל החניה באיזור המגורים תהיה תת-קרקעית.

ד. יותר חיבור חניונים תת-קרקעיים ותותר כניסה משותפת למספר חניונים, תוך רישום זיקת הנאה.

20. בניה על גגות

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

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

21. מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני	ציר קו מתח נמוך
6.5 מטרים ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני	ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)
20 מטרים	ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו)
20 מטרים	ציר קו מתח על (400 ק"ו)

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני-דלק או מחסני דלק לאחסן- או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פ כל דין.

22. תחנות טרנספורמציה

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

23. טבלת שטחי מגרשים

מס' סד'	גוש	חלקה	שטח חלקה או חלק מחלקה במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח מגרש חדש במ"ר	מספר יח"ד	הערות
1	6352	18	17320	2007	6120	117	2 בנינים
2	6352	29 (חלק)	6420	2008	2281	44	
3	6352	19	8038	2009	2821	54	
4	6352	20	17752	2010	6241	120	
5	6352	25 (חלק)	4220	2011	2074	40	
6	6358	120 (חלק)	1563				
7	6352	43 (חלק)	2940	2012	1659	32	2 דירות בקומה קיר משותף עם מגרש 2002
8	6358	96 (חלק)	950				
9	6358	115 (חלק)	105				
10	6358	126 (חלק)	1244				
11	6357	22	18063				בעלות אחת
12	6357	23	17384				
13	6357	24	14230				
				2005	4364	84	
				2003	4364	84	
				2004	4364	84	
				2014	4364	84	
14	6357	25	11441	2006	4020	77	
15	6358	11 (חלק)	1065	2001	2282	48	
16	6358	112 (חלק)	764				
17	6358	23 (חלק)	2540				
18	6358	123 (חלק)	1539				
19	6357	26	316				

מס' סד'	גוש	חלקה	שטח חלקה או חלק מחלקה במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח מגרש חדש במ"ר	מספר יח"ד	הערות
20	6358	24	8486	2002	3001	58	קיר משותף מגרש 2012
21	6359	9	20755	2013	7320	140	
סה"כ			163110		55275	1066	

24. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י החוק ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש עיריית פתח-תקווה.

25. היטל השבחה

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

26. זמן ביצוע

15 שנים.

27. מעבר בהפרדה מפלסית

א. פתרון המעבר בהפרדה מפלסית להולכי הרגל משכונת המגורים לשטח הספורט ולשצ"פ הצפוני, יוצג במסגרת תכנית הפיתוח הכוללת.

ב. ביצוע המעבר בהפרדה מפלסית יהיה במקביל לביצוע מסילת הברזל וכביש אם-המושבות.

ג. באם המעבר יהיה תת-קרקעי יהיה רוחבו 10 מ' לפחות, מוגן מקורה ומואר. הפתרון יכלול הנחיות תחזוקה וגינון.

ד. לא יינתן טופס אכלוס (טופס 4), אלא לאחר ביצוע בפועל של המעבר החוצה את כביש אם המושבות.

28. מידות

טרם מתן תוקף לתכנית תבוצע הקמת גבולות פיזיים של גבולות התכנית וחלוקה אנליטית בהתאם של המגרשים.