

מקבץ 1516/99

11976-4

~~עיריית פתח תקוה מחנול ההנדסה  
אגף תכנון עיר~~

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה  
תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' פת/במ/2008  
שינוי לתכנית מתאר פ"ת/2000

עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"נ - 1990  
הכזאת הנואל אימוץ ומאוקרו אזאהסכמה, קפ" סמק ה' סימון אמוין

10

~~עיריית פתח תקוה מחנול ההנדסה  
אגף תכנון עיר~~

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/במ/2008

2. מסמכי התכנית: (א) הודאות התכנית, טבלאות איגון,  
(ב) תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250.

(ג) דף נלווה לסעיף 5.3 לתמ"א/31.

3. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

4. שטח התכנית: 80.168 דונם.

5. גושים וחלקות: גוש: 6716 חלקות: 44-40, 46, 47, 49, 51, 52, 74 (חלק) 50 (חלק)

6. היוסם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת.

7. בעלי הקרקע: שונים.

8. מחבר התכנית: ד. גולדוסר כתובת: בן צבי 10 פ"ת.

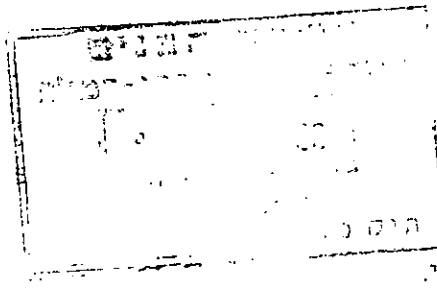
9. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד מאיזור חקלאי ל-

1. איזור מגורים א' מיוחד.
2. איזור מגורים ב'.
3. איזור מגורים ב' מיוחד.
4. שטח לבנין ציבורי.
5. ש.צ.פ.
6. דרכים.

(ב) קביעת הוראות לבניה באיזורי מגורים.

(ג) קביעת הוראות לבניה בשטח לבנין ציבורי.

(ד) קביעת שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה.



10. יוסם לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת

מס' פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר. במידה ויתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות או מפורטות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שער) התש"ן-1990	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה	
תכנית פת/במ/2008	בשיבה מס' 153 מיום 9.8.93
הוחלט להמליץ בפני הועדה לבניה למגורים ולתעשייה לחיתוך-תקוף	
מנהל אגף תכנון עיר	מחנול העיר
יו"ר הועדה	

משרד הפנים מרחב המרכז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שער) התש"ן-1990

אישור תכנית מס' פת/במ/2008

הועדה לבניה ל-

החליטה ביום 1.7.96 לאשר את התכנית.

מנהל מרכז המבחן

11. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואזורי הבניה.

מס' יחיד	קרי בנין			סה"כ שטח בניה במ"ר	מס קומות	שטח מגרש מינימלי מ"ר	הסמון בתשריט בצבע	אזור מגורים
	אזור	צד	חזית					
64		3	לפי תשריט	150 מ"ר ממוצע לדירה.	2	500	כתום מותחם כתום	א' מיוחד
90		3	לפי תשריט	130 מ"ר ליחידת דיור בממוצע.	3 עם או בלי קומת עמודים מפולשת	500	כחול בהיר	ב'
96	6	5	לפי תשריט	125 מ"ר ממוצע לדירה.	6 ע"ע + דירת גג עפ"י תשריט	1000 או עפ"י תשריט	כחול בהיר מותחם כחול	ב' מיוחד
	6	4	לפי תשריט	150%	3	1000	חום	בנין ציבורי

12) הוראות בניה עפ"י איזורים:

א. איזור מגורים א' מיוחד: גודל דירה ממוצע יהיה 150 מ"ר. הממוצע יחושב לסך כל יחידות הדיור במגרש או במספר מגרשים שהינם בבעלות זהה. גובה הבניינים יהיה בהתאם לסמון בתשרים. הסימון בתשרים מתייחס לקומות מלאות כולל קומת קרקע. קוי הבנין יהיו עפ"י הוראות הבניה. לקומה התחתונה תוצמד הקרקע וכן תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר שהכניסה אליו היא מהדירה שמעליו. לקומה העליונה יוצמד הגג וכן תותר בניית תוספת על הגג בשטח של 80 מ"ר בתנאי שהכניסה אליה תהיה מהדירה שמתחתיה ובתנאי של נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.

ב. איזור מגורים ב': גודל דירה ממוצע 130 מ"ר. הממוצע יחושב לסך כל יחידות הדיור במגרש או במספר מגרשים שהנם בבעלות זהה. קוי הבנין יהיו עפ"י המצוין בטבלת הוראות הבניה. גובה הבניינים יהיה בהתאם למצוין בתשרים. הסימון בתשרים מתייחס למספר קומות מלאות מעל הקרקע, במקום שצוין + הסימון מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת עמודים. קוי הבנין יהיו עפ"י הוראות הבניה. לקומה התחתונה בתנאי שאין קומת עמודים מפולשת תוצמד הקרקע ובו תותר בנית מרתף בשטח של 80 מ' בתנאי שהכניסה אליו היא מהדירה שמעליו. לקומה העליונה יוצמד הגג וכן תותר בניית תוספת על הגג בשטח של 80 מ"ר בתנאי שהכניסה אליה תהיה מהדירה שמתחתיה ובתנאי של נסיגה מינימלית של 1.20 מ' ממעקה הגג.

ג. איזור מגורים ב' מיוחד: גודל דירה ממוצע 125 מ"ר. הממוצע יחושב לסך כל יחידות הדיור במגרש או במספר מגרשים שהנם בבעלות זהה. קוי הבנין יהיו עפ"י המצוין במסרות הוראות הבניה. דירת הגג יבנו במרחק מינימלי של 1.20 מ' ממעקה הבנין. גובה הבניינים יהיה בהתאם למצוין בתשרים. הסימון בתשרים מתייחס לקומות מלאות מעל קומת עמודים (ע"ע).

13) שיטת חישוב שטחים: אופן חישוב השטחים יתבצע עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

14) חזניה: החזניה לכל המגרש תנתן בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

15) ממקיים וממדייט: יתוכננו עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרט לבנית מקלטים) (תיקון) התשנ"ב ב-1991.

16) אופן הבינוי: הקוים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראי את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית בעת הוצאת היתרי בנייה - לאשר שינויים לא מהותיים במגמות התכנון, בתנאי שישמרו קוי הבינוי, התכסית הפנויה וגובה המבנים עפ"י הוראות תכנית זו.

17) תכנית פיתוח: א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פיתוח לאותו השטח.

תכנית הפיתוח תכלול:

1. תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות, דרכים משולבות, דרכי גישה לחניית בכל המגרשים ושביל להולכי רגל.
  2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. התכנית תפרט את מהלך המערכות כגון: ביוב, ניקוז, תיעול, מים, חשמל, תקשורת, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז וכו'. הכל על רקע מפה טופוגרפית.
  3. דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרש ושטח ציבורי ולמערכת העירוניות ההיקפיות.
- ב. תכנית הפיתוח תוכן ותאושר בסמך לאישורה של התוכנית, ולא ינתן היתר בסרס יבוצעו עבודות הפיתוח. כל המבקש היתר יחוייב בבצוע הפיתוח לשטחו.  
מהוצאות הפיתוח יקוזזו היטלי הפיתוח.
- ג. לכל מגרש תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי לאשור הועדה המקומית כאחד מתנאי ההיתר.

18) אחוד וחלוקה מחדש: טבלת ההקצאות עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה המצורפת לתכנית, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. לא תותר בניה סרס הסדרת רישום האחוד והחלוקה מחדש.

19) רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור ומגרשים המיועדים לפתרון בעיות דיור ירשמו על שם העיריה בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

20) היטל השבחה: הועדה המקומית תחשב ותגבה היטל השבחה כחוק.

21) שטח מגרש מינימלי: שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצורכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.

22) הוראות איכות הסביבה: 1. מזגנים: בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אוויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז. מיקום יחידות המעבה יתוכנן בצורה מוסתרת ובצורה שתמנע מסרדי רעש לדירות שכנות. תאסר התקנת מזגני חלון.

2. לאורך כביש מכבית יתוכנן ויבוצע מיגון אקוסטי בין הדרך ומבני המגורים, בתחום השטח הציבורי הפתוח. המיגון האקוסטי יבוצע בצורת סוללות עפר מגוננות ו/או קיר אקוסטי בנוי. לא יינתן היתר בניה אלא לאחזר אישור דרישות היחידה לאיכוה"ס בעיריית פ"ת בנוגע למיגון האקוסטי אשר יכלול חותך ואמצאי מיגון במבני המגורים ככל שידרשו.

23) הוצאות תכנון: העירייה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון הבאות:

- א. הוצאות תכנון בגין הכנת תכנית זו.
- ב. הוצאות תכנון בגין הכנת תכנית בינוי לביצוע. (סעיף 16 א).
- ג. לביצוע סבלאות הקצאה לאיזון.
- ד. לביצוע הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- ה. הוצאות רישום התכניות, לרבות מדידה ושמאות.

התעריף יחושב על בסיס תעריפי אגודת האנג'ינרים והארכיטקטים הוצאות התכנון יגבו מכל בעלי המגרשים בתחום התכנית עפ"י החלק היחסי של זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית. הוצאות התכנון בגין הכנת תכנית זו ותכנית בינוי לביצוע לא יגבו מכל מי ששילם את חלקו עפ"י הסכם מוקדם עם משרד האדריכלים עורך תכנית זו.

24) שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה כחוק. תחילת ביצוע ייחשב ביצוע 50% מן התשתית - 30% מעבודות השלד בבניינים.

תאריך עדכון: 30/5/99

חתימות:

**דורון גולדוסר**  
אדריכל ובונה ערים  
מס' רישוי 37516

משרד הפנים

(A) \_\_\_\_\_ ת.מ.א/31  
 (C) תאריך 10/5/99  
 (B) מחוז לוד  
 (D) טופס נלווה לתוכנית מס' 2008 (ס/א/א)

- (E) שם הישוב \_\_\_\_\_ 1.  
 (F) הישוב מוגדר בתשריט תמא/31 כישוב בטוח: (1) עירוני (2) כפרי 2.  
 (G) יעד האוכלוסיה (יח"ד בישוב כפרי) לישוב בתמא/31 190,000 3.  
 (H) גודל אוכלוסיה הישוב (מספר נחלות בישוב כפרי) 180,000 4.  
 (I) נכון לתאריך 1/1/99 5.  
 (J) מספר יחידות הדיוור בתוכנית 366  
 (K) תוספת האוכלוסיה (יח"ד בישוב כפרי) הצפויה במסגרת התוכנית עד סוף שנת 1997 (על פי מספר היחידות וצפי המימוש) 240,000 6.  
 (L) אומדן האוכלוסיה שתגורר בישוב בפועל בטווח תמא/31 לפי תוכניות בחוקף וראלה הצפויות להתאשר בתקופה הקרובה: 220,000 נפשות. 7.  
 (M) בתוכנית חריגה מיעד אוכלוסיה הקבוע בתמא/31 או מההרחבה במספר יח"ד הישוב כפרי מתוקף סעיף 11.1.3 ג' בהוראות תמא/31: (1) כן 8.  
 (N) לא (2)

9. התוכנית אינה מתיישבת עם מגמות התכנון שבתשריט יעודי קרקע ותשריט הנחיות סביבתיות של תמא/31 בחתומים הנא/ים (הקף בעיגול התשובה המתאימה):  
 9.1 אין סתירה עם תשריט מא/31. (N)  
 9.2 שטח משאבי טבע. (O)  
 9.3 שטח לשימור משאבי מים. (P)  
 9.4 אגן היקוות הכינרת. (Q)  
 9.5 איזורי החדרה ואיגום. (R)  
 9.6 איזור החשוף לרעש מטוסים. (S)  
 9.7 איזור החשוף למפגעים. (T)  
 9.8 חריגה מהכתם הכתום (שטח עירוני בנוי). (U)  
 10. האם קיימת החייחטות נאותה לתשתיות (ביוב, דרכים וכו'):  
 (V) (1) כן (2) לא  
 11. מוסד התכנון בדק את התוכנית, ומצא שהיא:  
 (W) (1) תואמת את תמא/31 (2) אינה תואמת את תמא/31  
 (אם התוכנית אינה תואמת את תמא/31 אנא פרט)

12. למרות החריגה מהוראות תמא/31 ו/או אי ההתאמה לתשריט תמא/31 - סבור מוסד התכנון שיש לאשר את התוכנית.  
 (X) (1) כן (2) לא  
 אם כן פרט הנימוקים:  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

13. התוכנית מועברת למועצה הארצית או לוועדת המשנה שלה, לקבלת אישור.  
 (Y) (1) כן (2) לא

חתימת מתכנן המתוז  
 או בא כוחו

שם ממלא הטופס: [Signature]



**תכנית בנין ערים מס' פת/ ב.ת. 2008  
מבליה התעארת וארת**

ארג' דחמס שרס  
מחמס ושאר סרקקען  
רחוב קולמל 4 תולון  
מלמס 5506587 , 5568897

ארת                  מברמ                  ארת                  סמממ                  סמממ                  סמממ                  סמממ                  סמממ                  סמממ                  סמממ                  סמממ

מס' סמממ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ
7	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ
7	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ
8	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ
	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ
	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ
	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ
	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ
	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ	מברמ





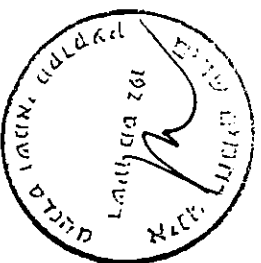
תוכנית בנין ערים חטי פת / ב.ת. 2008  
טבלת הקצאות ואיוון

איוון      גבולות      איוון

סכומים      הקצאות

שטח קיים

שטח איוון	שטח איוון	סלולר/איוון	חלקים	שטח	תקן	תקן	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	תקן		שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח
												בנייה	נתיב															
1233	2633	0.0026	4.3502	15.26	7.76	138/1000	4	26	2365	28	1.0954	74692	33.33	4009.00	829.92	40	6716	832/3992	עמואל סודר	10	1097.95	1097.95	44	6716	2/42		קמרה מסיים	15
		0.0056	2.8209	7.76	7.76	83/1000	4	26	2365	16	5.2822	74692	33.33	4009.00	829.92	40	6716	832/3992	עליות מנור	11	1997.95	1997.95	44	6716	2/42		קמרה מסיים	15
		0.0098	5.2817	18.53	3.01	111/1000	26	26	2365	20	1.0954	74692	33.33	4009.00	829.92	40	6716	832/3992	עמואל סודר	12	2133.01	2133.01	44	6716	2/42		קמרה מסיים	15
		0.0596	4.4072	15.46	7.70	281/1000	4	26	2114	21	4.3476	296447	100	3293.86	3293.86	44	6716	1/7	מסקים סודר	13	3293.86	3293.86	44	6716	1/7		מסקים סודר	13
		0.0026	4.3502	15.26	7.76	80/1000	4	26	2114	17	4.3476	296447	100	3293.86	3293.86	44	6716	4/28	איוון נמו	14	517.53	517.53	44	6716			קמרה מסיים	15
		0.0056	2.8209	7.76	7.76	בשילומים	4	26	624	39	0.6831	46578	24.26	4009.00	829.92	40	6716	15712/700000	קמרה מסיים	15	517.53	517.53	44	6716			קמרה מסיים	15



איוון דחוסים שטחים  
מתוכננים ושטחי מקרקעין  
דוח קורות 4 חולקן  
שולפס 5506587 . 5568897

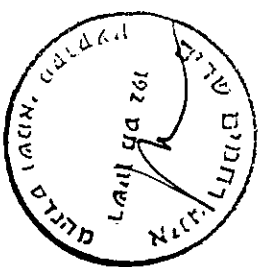
**תכנית בנין ערים מס' פת / ג.ח.מ. 2008  
תכנית הקצרות ואיתו**

א.נ.ג. רחמים שריר  
 ממונה וסמאי מקרקעין  
 רחוב קרוזל 4 תולין  
 טלפון 5568897 , 5506587

איתו      פנתי      מונטו      חסימה

מגב ע"מ

ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
-4770		-0.0101	2.6754	9.39	7.76	1.63	160/1000	4	א	624	28																
-13707		-0.0289	1.4202	4.98	4.98		217/1000	22	ב	1618	22																
	-3652	-0.0077	1.4415	5.06	5.06		56/100	6	א	1092	38																
		-0.0100	3.0177	10.59	8.47		78/1000	26	ב	2365	20																
	3939	0.0083	1.3282	4.66	4.66		172/1000	26	ב	2365	20																
		-0.0103	2.6296	9.22	0.77		85/1000	6	א	1092	38																
-4659																											



### תכנית בנין ערים מס' פת / ג.ת. 2008 טבלת הקצאות ואיוון

איון דחיים שורים  
מנהל ושאר מקרקעין  
רחוב קילומר 4 תולד  
טלפקט 5506587 / 5568897

מס' פת	מס' תכנית	שטח	מס' תכנית	מס' פת	מס' תכנית	שטח	מס' תכנית	מס' פת	מס' תכנית	שטח	מס' תכנית	מס' פת	מס' תכנית	שטח	מס' תכנית	מס' פת	מס' תכנית	שטח	מס' תכנית	מס' פת	מס' תכנית	שטח	מס' תכנית	
22	2176/12176	6716	51	2176.00	2176.00	400.00	74	6716	25/761	23	רנסקי יעקב יאיר	24	מרים ישראל	25	עדיה ירון									
23	195840	36000	100	2.8721	2.8721	400.00	74	6716	25/761	23	רנסקי יעקב יאיר	24	מרים ישראל	25	עדיה ירון									
24	6018715	60133	100	0.5280	0.5280	400.00	74	6716	25/761	23	רנסקי יעקב יאיר	24	מרים ישראל	25	עדיה ירון									
25	80133	80133	100	0.5280	0.5280	400.00	74	6716	25/761	23	רנסקי יעקב יאיר	24	מרים ישראל	25	עדיה ירון									

ולאיה באתר על החתום  
איתן דחיים שורים  
מנהל ושאר מקרקעין



חוק הלכי הנהג ונהגת תוראות שוק חומש 1990  
 הועדה המקומית לתכנון ולניהול פתח תקווה  
 תכנית פתח/במ - 2008  
 בשינוי מס' 53 מיום 2.8.92  
 חותמת להחליף בפני הועדה לבניה  
 לתוכנית ולתעשיית שמעון זלמן  
 מתל אביב תכנון עיר

מס' תכנית 25