

4-11971



גרסה - 7  
תאריך 28.1.99  
דף מס 1 מתוך 11 דפים



מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית מתאר מקומית מס' פת/במ/ 2007

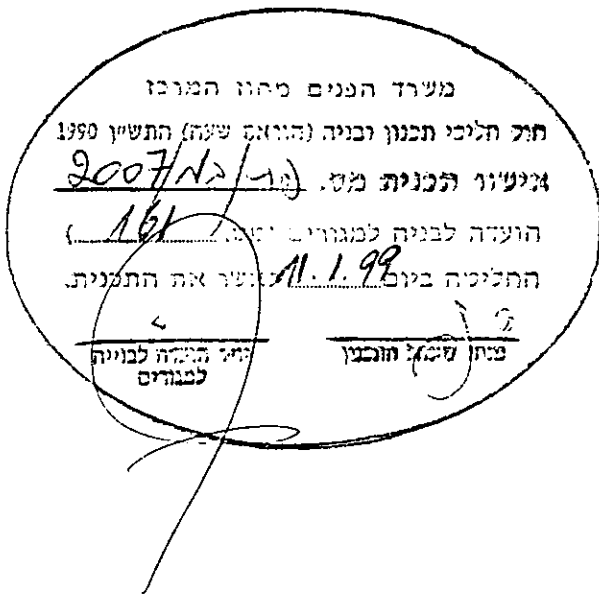
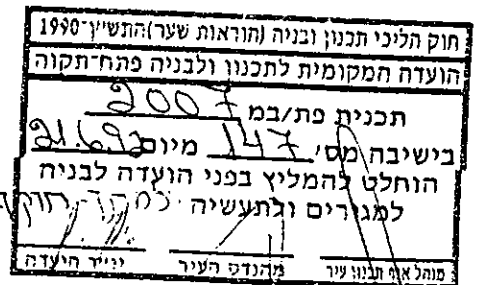
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת/ 2000

*עיריית פתח תקוה*  
*אגף תכנון עיר*

*הכ"א, הכוללת הצגת איחוד ותוקה, עמ"ל פתח תקוה סמך לחוק.*  
כפר גנים דרום פלח 6

חוק הליכי התכנון והבניה (הוראות השעה) התש"ן - 1990

תכנית לבניה למגורים



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' פת/במ/ 2007 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת/ 2000 תכנית הכוללת אחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: מסמך א'- הוראות התכנית הכוללות 11 עמודים. מסמך ב'-תשריט הערוך בקני"מ 1250: 1 להלן "תשריט". מסמך ג'-נספח הנחיות בינוי מנחה בקני"מ 1250: 1 להלן "נספח בינוי". כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. **עיריית פיית מינהל ההנדסה**  
**אגף תכנון עיר** - **רבית א"א**
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
4. גבולות התכנית: מצפון-רח' העצמאות, ממערב-גבול גוש 6371, מדרום-גוש 6371 חלקה 72, ממזרח-רח' בן גוריון
5. גושים וחלקות: גוש 6716 חלקות 1,2,3,4,5,6,7,8,9.
6. שטח התכנית: כ-95.8 דונם
7. בעלי הקרקע: שונים.
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.
9. עורך התכנית: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים רח' קפלן 17 ת"א, 64734, טל. 03-6955525 פקס 03-6912242
10. מטרות התכנית:
  - 10.א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לבניה למגורים, מסחר ורווחה ציבורית.
  - 10.ב. קביעת אזורים כדלקמן:
    - 10.ב.1. אזור מגורים ב'.
    - 10.ב.2. אזור מסחרי מיוחד.
    - 10.ב.3. שטח לבנייני ציבור.
    - 10.ב.4. שטח לספורט.
    - 10.ב.5. שטח ציבורי פתוח.
    - 10.ב.6. קביעת שטח לעצוב מדרונות הכביש.
    - 10.ג. התוויית דרכים חדשות.
    - 10.ד. קביעת שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה.
    - 10.ה. קביעת חלוקה למגרשים והוראות הבניה בהם.

11. התכליות המותרות: בשטח התכנית יותרו התכליות עפ"י האזורים כדלקמן:

11.א. באזור מגורים ב'

11.א.1 בניי מגורים.

11.א.2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירות מגורים או צמודים אליה במהלך מדרגות פנימי ונמצאים בקומת הקרקע של הבנין (ראה סעיף 4.א.13.3).

11.ב. אזור מסחרי מיוחד.

11.ב.1 מסחר.

11.ב.2. בתי אוכל ומסעדות.

11.ב.3. משרדים, שירותים אישיים, בנקים, מרפאות.

11.ב.4. מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית במבנים סגורים.

11.ב.5. דיור מוגן/ מגורים.

11.ב.6. תחנת מוניות.

\* לא תותר הקמת אולמות בדור ושעשועים, מועדוני לילה וכד'.

11.ג. שטח למבני ציבור.

בשטח למבני ציבור יותרו השימושים הבאים:

11.ג.1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות מגרשי ספורט לפי תכנית בינוי ובהתאם לבדיקת היבטים סביבתיים.

11.ג.2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

11.ג.3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

11.ג.4. מרפאות.

11.ג.5. בתי כנסת ומקוואות.

11.ג.6. מגרשי ומתקני חניה.

11.ג.7. בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהמבנה.

11.ד. שטח לספורט.

11.ד.1. כל המותר בשטח למבנה ציבורי.

11.ד.2. מבני ספורט.

11.ד.3. מתקנים ומגרשי ספורט.

11.ד.4. בריכות שחיה ומתקני מים

11.ד.5. מועדונים חברתיים ובידוריים.

11.ד.6. מזנונים.

11.ה. שטח ציבורי פתוח: תכליות עפ"י תכנית מתאר מס' פת / 2000.

11.ה.1. נופש ונוי.

11.ה.2. גנים לציבור, חורשות ושדרות.

11.ה.3. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחבות.

11.ה.4. שבילים להולכי רגל.

11.ה.5. חניה לצורך השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח.

11.ה.6. תחנות טרנספורמציה.

11.ה.7. בתי שימוש ציבוריים.

11.ה.8. פיסול חוצות.

12. איחוד וחלוקה מחדש: התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבניה. טבלת ההקצאות ולוח האיזון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

## 13. האזורים והוראות הבניה.

## 13.1 טבלת הוראות הבניה ליעודים השונים

בשטח התכנית תחולנה הוראות הבניה המפורטות בטבלה שלהלן על-פי החלוקה ליעודים כפי שצוינה בטבלת שטחים ויעודים המופיעה בתשריט.

| קוי בנין                                  |   | שטח שירות ליחידה  | שטח עיקרי ליחידה  | מסי קומות מירבי  | גודל מגרש מינימלי | סימון בתשריט      | האזור       |
|---|---|---|---|--|-------------------|-------------------|-------------|
| אחורי                                     | צדדי  | חזית  |   |  |                   |                   |             |
| 6 מ'                                      | 4 מ' ל-4 קומות ע"ע + 1 מ' נוסף לכל קומה נוספת | לפי תשריט   | 30 מ"ר ליחידת דיור+ממ"ד/ממ"ק. בקומת הקרקע 40% מההיטל המקסימלי של הבנין + מרתף 100% משטח המגרש | 125 מ"ר בממוצע ליח"ד בקומות. פנטהאוזים/ או דירות גג - 160 מ"ר בממוצע ליח"ד. + 40 מ"ר בקומת קרקע במבנים המסומנים בצבע ירוק בנספח הנחיות הבינוי. | 1,000 מ"ר         | כחול בהיר         | מגורים ב'   |
| 0 לשצ"פ 3 לדרך משולבת לכבישים - לפי תשריט |   | ק"ק 450 מ"ר ק"א 600 מ"ר ק"ב, ק"ג, ק"ד 750 מ"ר+ מרתפי חניה בקונטור המגרש | ק"ק 1000 מ"ר ק"א 1700 מ"ר ק"ב, ק"ג, ק"ד 2300 מ"ר דיור מוגן                                    | 4 קומות מעל קומת קרקע מלאה   | לפי תשריט         | אפור              | אזור מסחרי  |
| 3 לשצ"פ ולדרך משולבת לכבישים - לפי תשריט  |   | 20% מהעקרי  | 105%  | 3 קומות  | לפי תשריט         | חום תחום חום כהה  | בנין ציבורי |
| תכליות בהתאם לסעיף 11.ד                   |   |   |   |  | לפי תשריט         | ירוק תחום חום כהה | שטח לספורט  |

\* 110 מ"ר בממוצע ליח"ד בקומות במגרש 2102/2. 160 מ"ר בממוצע ליח"ד בקומות פנטהאוזים ודירות גג.  
\* תכסית מינימלית פנויה של 30% משטחי המגרשים, ובלבד שלא תהא כרצועת גינון צרה ולא אפקטיבית.

## 13.2 טבלת מגרשים והיקף הזכויות בהם:

| שם האיזור   | מס' מגרש | שטח המגרש | מס' קומות              | מס' יחידות |
|-------------|----------|-----------|------------------------|------------|
| מגורים ב'   | 1/2101   | 2.512 ד'  | ק"ק + 5 + ק' פנטהאוזים | 24         |
|             | 2/2101   | 2.283 ד'  | ק"ק + 5 + ק' פנטהאוזים | 24         |
|             | 1/2102   | 1.550 ד'  | ק"ק + 5 + ק' פנטהאוזים | 20         |
|             | 2/2102   | 1.500 ד'  | ק"ק + 5 + ק' פנטהאוזים | 23         |
|             | 3/2102   | 1.500 ד'  | ק"ק + 5 + ק' פנטהאוזים | 20         |
|             | 4/2102   | 1.551 ד'  | ק"ק + 5 + ק' פנטהאוזים | 20         |
|             | 1/2103   | 2.059 ד'  | 5 ק' + ק' פנטהאוזים    | 22         |
|             | 2/2103   | 2.361 ד'  | 5 ק' + ק' פנטהאוזים    | 22         |
|             | 3/2103   | 1.659 ד'  | 6 ק'                   | 18         |
|             | 1/2104   | 2.457 ד'  | 5 ק' + ק' פנטהאוזים    | 22         |
|             | 2/2104   | 1.793 ד'  | 5 ק'                   | 15         |
|             | 3/2104   | 2.343 ד'  | 5 ק' + ק' פנטהאוזים    | 22         |
|             | 4/2104   | 1.970 ד'  | 6 ק'                   | 18         |
|             | 5/2105   | 1.926     | 4 ק'                   | 16         |
|             | 2/2105   | 1.898     | 4 ק'                   | 16         |
|             | 3/2105   | 1.898     | 4 ק'                   | 16         |
|             | 4/2105   | 1.889 ד'  | 4 ק'                   | 16         |
|             | 5/2105   | 1.945 ד'  | 4 ק'                   | 16         |
|             | 6/2105   | 2.300 ד'  | 4 ק'                   | 16         |
| סה"כ יחידות |          |           |                        | 366        |
| שטח מסחרי   | 2100     | 5.780 ד'  | ק"ק + 4 ק'             |            |
| מבני ציבור  | 2106     | 3.557 ד'  | 3 ק'                   |            |
| שטח לספורט  | 2107     | 2.865 ד'  |                        |            |
| ציבורי פתוח | 2108     | 0.436 ד'  |                        |            |
|             | 2109     | 1.279 ד'  |                        |            |
|             | 2110     | 0.445 ד'  |                        |            |
|             | 2111     | 1.844 ד'  |                        |            |
|             | 2112     | 0.185 ד'  |                        |            |
|             | 2113     | 10.676 ד' |                        |            |
|             | 2114     | 2.966 ד'  |                        |            |
|             | סה"כ     |           | 95.751 ד'              |            |

### 13.3 הוראות בניה עפ"י אזורים.

#### 13.3.א. אזור מגורים ב'.

13.3.א.1. גודל דירה ממוצע - גודל דירה ממוצע יהיה עד 125 מ"ר שטחים עיקריים עפ"י התקנות. גודל דירות

גג ופנטהאוזים (כולל החדר על הגג) יהיה עד 160 מ"ר בממוצע. (למעט הערה \* בסעיף 13.1)

גודל דירה ממוצע המפורט לעיל יחושב עבור כל יחידות הדיור במגרשים שהוקצו לחלקה המקורית.

13.3.א.2. גובה מבנים - גובה המבנים יהיה בהתאם למוסמן בתשריט. הסימון בתשריט מתייחס למספר קומות

מלאות מעל קומת קרקע. מעל גובה זה תותר עוד קומת מגורים אחת (פנטאוז או חדר על הגג בשטח

של 23 מ"ר לפי פת/ 1273 או דופלקס), כמו כן תותר הקמת מתקנים טכניים וסולריים וחדרי מכוונות.

13.3.א.3. קומת קרקע -

13.3.א.3.א. במבנים המסומנים בצבע ירוק בנספח הנחיות הבינוי, תותר בניה בקומת קרקע של עד 40 מ"ר

לכל יחיד בקומה א' - להלן - "יחידת קרקע"

13.3.א.3.ב. יחידת הקרקע חייבת שתהיה קשורה לדירת המגורים שמעליה באמצעות מהלך מדרגות פנימי

ותהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

13.3.א.3.ג. ניתן להצמיד שטח קרקע לדירת המגורים הכוללת יחידת קרקע.

13.3.א.3.ד. לא יורשה כל פיצול בין דירת המגורים הנ"ל ליחידת הקרקע ולא ירשם בלשכת רישום המקרקעין

כל רישום נפרד בגין יחידת הקרקע.

13.3.א.4. מרתפים -

13.3.א.4.א. תותר הקמת קומת מרתף בשיעור של עד 100% משטח המגרש, כל עוד יובטחו פתרונות הניקוז

לשטח שמעל.

13.3.א.4.ב. שמושים: מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכוונות, מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת

דיור.

13.3.א.4.ג. גובה בליטת תקרת מרתף מקסימלי מעל פני הקרקע 1.0 מ'.

13.3.א.5. מזגנים - בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אוויר בשיטה המפוצלת הכוללת צנרת חשמל

וניקוז. יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת. תאסר התקנת מזגני חלון.

13.3.א.6. חמרי גמר - כל חזיתות הבניינים יצופו בחמרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת אבן טבעית, ציפויים

קרמיים, גרנוליט, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחימר וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה

המקומית. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני. כל הגדרות, הקירות התומכים והשבילים יהיו

בציפוי גרנוליט או בציפוי קשיח אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

13.3.א.7. שטחי בניה - שטחי הבניה לכל מגרש יהיו כמפורט בטבלת המגרשים וזכויות הבניה בהם ניתן יהיה

להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש, במסגרת המגרשים שהוקצו לחלקה המקורית, כל עוד סה"כ שטחי

הבניה לא יעלה על סה"כ שטחי הבניה שהוקצו לחלקת המקור ולא ישונה גובה המבנים וקווי הבנין

כמצוין בתשריט.

### 13.3. ב איזור מסחרי מיוחד.

13.3.1. גובה - גובה חנות לא יעלה על 6.00 מ' בין רצפה לתקרה.  
 13.3.2. יציעים - תותר הקמת יציעים בהתאם לחוק התכנון והבניה. שטח היציע יכלל באחוזי הבניה המותרים.

### 13.3.3. חניה ושרות -

13.3.3.1. ידרש פתרון חניה תת קרקעי וחצר פריקה מקורה, בתחום המגרש. עד 2 קומות חניה.  
 13.3.3.2. ידרש פתרון לחצר המשק אשר יבטיח מניעת מטרדים סביבתיים באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה. תותר הקמת מרתפי חניה (ככל שידרשו) בקונטור המגרש.  
 13.3.3.4. מחסנים - ניתן להקים מחסנים בקומת המרתף העליון שישרתו את החנויות שמעליהן. גובה מקסימלי - 2.20 מ'.

14. חניה - החניה תהיה בגבולות המגרש בלבד עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת התרי הבניה.

### 15. תנאים למתן היתר -

15.1. תכניות בינוי לביצוע - לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית

בינוי לכל שטח התכנית (למעט הדרכים ההיקפיות: מכבית, בן-גוריון, העצמאות)  
 תכנית זו תפרט את:

מיקום ונפח הבנינים, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, שבילים וכניסות לבנינים, עיצוב גושני של הבנינים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וגמר ופרטים נוספים כפי שידרשו ע"י הועדה המקומית.

התכנית תוגש בק"מ 1:250 או 1:500.

התכנית תוכל להיות מוגשת לכל קבוצת מגרשים גובלים בחלקים מהתכנית הכללית באישור הועדה המקומית.

מינימום גודל לקבוצת מגרשים - 4 מגרשים.

### 15.2. תכנית פיתוח ועיצוב נופי -

לכל התכנית, או לכל קבוצת מגרשים גובלים תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר.

תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים. התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת-קרקעית והעל-קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקיה וכו'. התכנית תוגש בק"מ 1:250 או 1:500 על רקע מפת מדידה וערוכה ע"י אדריכל נוף.

15.3. הגשת תכנית חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.



16. הנחיות בנושאי איכות הסביבה. לאורך כביש המכביית ובן-גוריון יתוכנן ויבוצע מיגון אקוסטי בין הדרך

ומבני מגורים, בתחום השטח הציבורי הפתוח. המיגון האקוסטי יבוצע בצורת סוללות עפר מגוננות ואו קיר אקוסטי בנוי.

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור דו"ח אקוסטי על היחידה הסביבתית. הדו"ח יכלול עקרונות מיגון אקוסטי, גובה המיגון וסוג המיגון.

17. נספח הנחיות בינוי: נספח הנחיות הבינוי המצורף לתשריט זה מציג את מגמות הבינוי בשטח התכנית, מפרט את גובה המבנים ומהווה בינוי עקרוני בלבד.

הועדה המקומית רשאית לבצע שינויים לא מהותיים במגמות הבינוי ובלבד שישמרו קוי הבנין, התכסית הפנויה עפ"י הוראות תכנית זו.

18. רישום שטחים ציבוריים.

18.1. השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יירשמו על שם עיריית פתח-תקוה.

18.2. השטחים שאינם נכללים בתחום האיחוד והחלוקה מחדש, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית פתח-תקוה.

19. היטל השבחה.

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה, עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - - תשכ"ה 1965.

20. הוצאות תכנון.

העיריה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון עפ"י הוראות סעיף 69 (א) לחוק. התעריף יחושב עפ"י תעריפי משרד הבינוי והשיכון. הוצאות התכנון יגבו מכל בעלי המגרשים בתחום התכנית עפ"י החלק היחסי של זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית. גביית הוצאות התכנון תהיה בנוסף לגביית אגרות והיטלים אחרים עפ"י כל חוק.

21. יחס לתכניות אחרות -

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מס' פת/ 2000 על תיקוניה (להלן תכנית המתאר). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מתאר או מפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.

22. התאמה לתכנית ת.מ.א. 31 -

התכנית נבדקה עפ"י הוראות סעיף 5.3 לת.מ.א. 31 ונמצא כי היא עומדת בהוראות התכנית. לתכנית מצורף נספח (נספח א') המפרט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בישוב תוך התייחסות לסעיף הנ"ל.

23. זמן ביצוע.

- א. תחילת ביצוע התכנית - תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לה.
- ב. כתחילת ביצוע התכנית תחשב יציקת יסודות של הבניינים הכוללים לפחות 20% מכלל יחידות המגורים המתוכננות להיבנות עפ"י התכנית.

24. חתימות.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פי"ת.

---

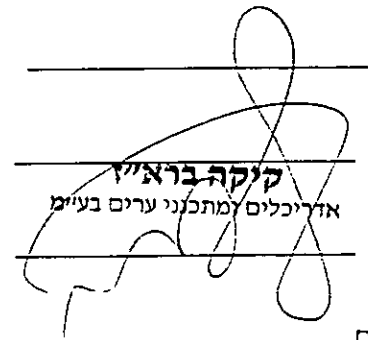


---



---

המתכנן: קיקה ברא"י אדריכלים ומתכנני ערים רח' קפלן 17 תל-אביב  
טלפון 03-6955525 - פקס 03-6912242.



קיקה ברא"י  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אישורים

משרד הפנים

(A) \_\_\_\_\_ ת.מ.א/31  
 (C) תאריך 10/5/99 מחוז נס (B)  
 (D) טופס נלווה לתוכנית מס' 2007/א/כא

1. שם הישוב נס
2. הישוב מוגדר בתשריט תמא/31 כישוב בשטח: (1) עירוני (2) כפרי
3. יעד האוכלוסיה (יח"ד בישוב כפרי) לישוב תמא/31 180,000
4. גודל אוכלוסית הישוב (מספר נחלות בישוב כפרי) 180,000
5. מספר יחידות הדיור בתוכנית 366 נכון לתאריך 1/1/99
6. תוספת האוכלוסיה (יח"ד בישוב כפרי) הצפויה במסגרת התוכנית עד סוף שנת 1997 (על פי מספר היחידות וצפי המימוש) 240,000
7. אומדן האוכלוסיה שתתגורר בישוב בפועל בטווח תמא/31 לפי תוכניות בחוקף וראלה הצפויות להתאשר בתקופה הקרובה: 220,000 נפשות.
8. בתוכנית חריגה מיעד אוכלוסיה הקבוע בתמא/31 או מההרחבה במספר יח"ד בישוב כפרי מתוקף סעיף 11.1.3 ג' בהוראות תמא/31:  
 (1) כן (2) לא
9. התוכנית אינה מתיישבת עם מגמות התכנון שבתשריט יעודי קרקע וחשריט הנחיות סביבתיות של תמא/31 בחתומים הבאים (הקף כעיגול התשובה המתאימה):
  - 9.1 אין סתירה עם תשריט מא/31.
  - 9.2 שטח משאבי טבע.
  - 9.3 שטח לשימור משאבי מים.
  - 9.4 אגן היקוות הכינרת.
  - 9.5 איזורי החדרה ואיגום.
  - 9.6 איזור החשוף לרעש מטוסים.
  - 9.7 איזור החשוף למפגעים.
  - 9.8 חריגה מהכתם הכתום (שטח עירוני בנוי).
10. האם קיימת החייחטות נאותה לחשתיות (ביוב, דרכים וכו'):  
 (1) כן (2) לא
11. מוסד התכנון בדק את התוכנית, ומצא שהיא:  
 (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 התאמה לתשריט תמא/31 - סבור מוסד התכנון שיש לאשר את התוכנית.  
 (1) כן (2) לא

אם כן פרט הנימוקים:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

שם ממלא הטופס: [Signature]  
 חתימת מתכנן המחוז או בא כוחו

