

4-12794

משרד הפנים  
מחוז המרכז  
21-03-2002  
נתקבל  
תיק מס' 19/1223

צוות מזרח  
25-03-2002  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' פת 19/1223

שנוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכנית פת/2/1223

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
אישור תכנית 19/1223/20  
הועדה המחוזית לפ. ו. ו. תכנית ההגשה  
ביום 6.9.02 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

יו"ר הועדה המחוזית  
מנכ"ל מרחב תכנון מקומי  
מחוז המרכז

נבדק נכונה ונחתם  
חולסת הועדה המחוזית  
22.7.02  
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס. פת/19/1223  
שנוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכנית פת/2/1223

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית שנוי מתאר ומפורטת מס. פת/19/1223" והיא שנוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכנית פת/2/1223.
2. בעלי הקרקע: לאה דנקנר וד"ר דוד דנקנר.
3. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.
4. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים - א. יסקי, י. סיון, י. יסקי.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף, הכולל את חלקה 166 בגוש 6872.
6. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
7. שטח התכנית: 18.819 דונם.
8. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
  - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
  - ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 1"), בכפוף לאמור בסעיף 10.1.3 (ג) להלן.
  - ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 2") - לענין תקני החניה - מחייב. אין בנספח התנועה והחניה כדי לפטור מהצורך באישור תכנית על פי כל דין.
  - ה. נספח נופי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 3"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
9. מטרות התכנית: א. שנוי ייעוד מחניה למגרש מיוחד, שטח פרטי פתוח והרחבת דרכים.  
ב. קביעת זכויות בניה: עד 40,000 מ"ר שטח עיקרי, ועד 78,000 מ"ר שטחי שרות.  
ג. קביעת הוראות בניה ותכנית בינוי בהתאם לנספח הבינוי, לרבות קביעת מספר הקומות המירבי ל-22 קומות, ובנוסף קומת גג למתקנים טכניים ו-4 קומות מרתף.  
ד. קביעת התכליות המותרות באזור למגרש מיוחד.

10. הוראות הבניה: 10.1 מגרש מיוחד: 10.1.1 טבלת זכויות בניה:

יעוד	סימון בתשריט	שטח מגרש במ"ר	תכסית קרקע (עקרי+שרות)	שטח עיקרי במ"ר		שטחי שרות במ"ר	
				מעל	מתחת	מעל	מתחת
				מפלס 0.00	מפלס 0.00	מפלס 0.00	מפלס 0.00
מגרש מיוחד ופרטי פתוח	צהוב מותחם ועם קוים אלכסוניים בצבע חום וירוק מותחם בירוק כהה	15,860	55%	40,000	-	16,000	62,000

הערה: חלוקת השטח העיקרי בין השימושים המותרים תהיה כאמור בסעיף 11.2 להלן.

10.1.2 קומות:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00) עד 4 קומות, מעל מפלס הכניסה הקובעת עד 22 קומות וכן קומות גג למכוונות ומתקנים טכניים. הגובה המירבי לא יעלה על 120 מ' מעל פני הים ועוד תורן בגובה של עד 9 מ', סה"כ עד 129 מ' מעל פני הים. הכל עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

10.1.3 הוראות כלליות:

- א. קווי הבנין למבנה העילי ולמרתף העליון יהיו כמסומן בתשריט. קווי הבנין למרתפים התחתונים יהיו בגבולות המגרש המיוחד והשטח הפרטי הפתוח. מותרת הבלטת גגונים עד 2 מ' מעבר לקווי הבנין.
- ב. בקומות הגג מותרת הקמת חדרי מכוונות ומתקנים טכניים.
- ג. נספח הבינוי והנספח הנופי מבטאים את מגמות הבינוי ומשמים כמסמכים מנחים בלבד, למעט מספר הקומות והגבהים המרביים המסומנים בו שלהם תוקף מחייב. אין להוסיף לגובה המבנה בכל דרך שהיא אלא לאחר קבלת עמדת מינהל התעופה האזרחית.
- ד. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בתכנית הבינוי ובתנאי שימרו קווי הבנין שעפ"י התשריט ומספר הקומות המירבי שעפ"י נספח הבינוי.
- ה. איטום החלונות, פתרון מערכות האיוורור, סוג האיוורור ומיקום פתחי האיוורור בבניינים הגבוהים יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה.
- ו. מבנה המלונית בחלקו הדרום-מערבי של המגרש יהיה במרחק של 40 מ' לפחות מצידורות האיוורור של המכלים התת-קרקעיים ואי המשאבות של תחנת הדלק הקיימת, כל זאת עפ"י הוראות ת/מ/א 18.

ז. הבנין יבנה מחומרים קשיחים כגון: בטון ופלדה. חומרי הגמר בכל החזיתות יהיו עמידים למזג האויר, כגון: קרמיקה, פסיפס, זכוכית ובטון בעיבוד.

10.1.4. תנאים למתן היתר בניה:

- א. אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת ע"י הועדה המקומית.
- ב. הגשת דוח סביבתי לבדיקה ולאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית פ"ת ובו הפירוט לתשתיות השונות והמתקנים ההנדסיים, כולל איורור חניונים, מערך סילוק פסולת ושפכים, טיפול במי נגר וניקוז וכו'. הדו"ח יכלול אמצעים למניעת מפגעים שיבטיחו עמידה בהוראות החוק בנושא איכות הסביבה.
- ג. לא ינתן היתר הבניה לבנין המלונית כל עוד לא נסגר בור החומרים המסוכנים במפעל טבע הסמוך.
- ד. בטיחות הטיסה - לא ינתן היתר בניה למבנה אלא לאחר שהתקבלו הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- ה. מתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו מותנה בתחילת ביצוע המעבר התת-קרקעי מרח' הלסינקי לחניון התת-קרקעי. מתן היתר לאיכלוס מותנה בהשלמת מעבר תת-קרקעי זה ולאחר ביצוע המפרדה ברח' דנמרק.

10.2

שטח פרטי פתוח: 10.2.1

בתחום שטח פרטי פתוח תותר  
בניית חניון תת-קרקעי בן 4  
קומות. גג החניון יבנה באופן  
שניתן יהיה לשלב בו ארגזים  
לגידול עצים. מותרת הבלטת ארגזי  
הגינון עד 0.5 מ' מפני הככר.  
מפלס הקרקע (מפלס גג החניון)  
יפותח כככר להולכי רגל, בו  
ישולבו גינות בהיקף של כ- 30%  
מהשטח, פרגולות, פיסול וריהוט  
רחוב. לגבי שטח זה תרשם בלשכת  
רישום מקרקעין זיקת הנאה לשימוש  
הציבור.

ע"ג שטח זה ניתן לתכנן בעתיד בניית  
תוספת שתוכל לשמש את צרכי  
בית-החולים לאחר שצרכים אלה  
יאושרו ע"י משרד הבריאות והועדה  
המחוזית, תוך התחשבות בקיבולת  
השטח של בית-החולים, ובאם ייווצרו  
התנאים לכך בדרך של הסכם בין בית  
החולים לבין בעלי הקרקע.  
הפיתוח בשטח הפרטי הפתוח יהיה  
בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח  
באישור הועדה המקומית, כאמור  
בסעיף 10.1.3 ס"ק ג' לעיל.

10.2.2 זכויות הבניה: מתחת למפלס הככר מותרים שטחי שרות במרתפים במסגרת השטחים המפורטים בטבלה שבסעיף 10.1.1 לעיל. מעל מפלס הככר מותרת הקמת פרואות וכן סככות צל ויציאות מקורות ממרתפי החניה בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.

11. התכליות המותרות:

11.1

התכליות המותרות במגרש המיוחד יהיו בהתאם לפרוט להלן:

- א. מסחר ושרותים כולל חנויות מסוגים שונים וכן מסעדות, בתי קפה ומזנונים.
- ב. אולמות תצוגה.
- ג. מלונות.
- ד. מכוון רפואי, כולל בית רופאים, מעבדות, בית מרקחת וכד'.
- ה. מעבדות מחקר ופיתוח.
- ו. משרדים.
- ז. בקומות המרתף (קומות 1- עד 4- כמסומן בנספח הבינוי) - חניה, מחסנים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים.

11.2

מתוך סך שטחי הבניה העקריים המותרים במגרש המיוחד יותרו שמושים למסחר, שרותים, בתי אוכל ואולמות תצוגה בשטח של עד 8,000 מ"ר. שאר השטחים העיקריים ייועדו לשימושים המפורטים בסעיף 11.1 ס"ק ג' עד ו' לעיל.

11.3

בשטח הפרטי הפתוח מותר שימוש לחניה, מתחת למפלס הככר הציבורית.

12. חניה ודרכים:

- א. החניה, הפריקה והטעינה יסופקו בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ובלבד שלא יפחת מהחישוב המופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח מס' 2. בנוסף לכך יובטחו 150 מקומות חניה לשרות הציבור באזור.
- ב. 600 מקומות חניה לפחות יוקצו בחניון התת-קרקעי לשימוש באי בית החולים, תוך פיקוח עירוני לנושא תעריפי שימוש וכד'.
- ג. הצמדת מקומות חניה לשימושים המפורטים בסעיף 11.1 לעיל תתאפשר רק במפלס החניון התחתון ביותר.
- ד. תרשם זיקת הנאה לנתיב כניסה לאמבולנסים ורכב חרום בהתאם למסומן בתשריט.
- ה. נספח התנועה הוא מנחה בלבד. תכנית הסדרי התנועה והחניה תובא לאישור מהנדס העיר בשלב קבלת היתרי הבניה. שינויים בנספח מס' 2 באישור משרד התחבורה אינם מהווים שינוי לתכנית זאת.
- ו. לא תותר נגישות ישירה של רכב לפרוייקט שבתחום התכנית מרחוב ז'בוטינסקי, למעט נגישות ישירה לאמבולנסים ורכב חרום בהתאם לאמור בסעיף ד' לעיל ולמסומן בתשריט ובנספח התנועה.

13. תחזוקת המבנה: בפרוייקט שיבנה בתחום התכנית תופעל חברת אחזקה שתטפל ותתחזק את המבנה, מתקניו והשטחים הפתוחים שסביבו.

14. רשום שטחים:  
הציבוריים:  
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ויירשמו על שם עיריית פתח-תקוה.

15. יחס לתכנית המתאר:  
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/2000 על כל תיקוניה, אלא אם כן שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר, תכרענה הוראות תכנית זו.

16. הטל השבחה:  
הטל השבחה יגבה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

17. שיפוי:  
היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

18. שלבי ביצוע:  
א. מותר יהיה לבצע את הבניה בשלבי ביצוע בהתאמה לתכנית הכללית המאושרת, ובתנאי שתוגש תכנית כוללת לרישוי ובה אגפים ברורים הניתנים לביצוע בשלבים, וכן תובטח שמירת השלמות האדריכלית של כל שלב בנפרד.  
ב. לכל שלב ביצוע יובטחו מקומות החניה הדרושים לאותו שלב בתוספת 150 מקומות החניה הנוספים, ובתנאי שניתן יהיה לספק בעת מימוש יתרת שלבי הבניה את החניה הנדרשת עבורם.

ג. שלב א' - מתן היתר בניה ל-2/3 מזכויות הבניה מותנה בביצוע בפועל של הרחבת הרחובות כדלקמן - דנמרק ל-23 מ' (בתחום התכנית), הלסינקי ל-30 מ' (בתחום התכנית), אנסקי ל-20 מ' וביצוע חיבור כביש רבין לכביש מכבית.

ד. שלב ב' - מתן היתר ליתרת הזכויות מותנה בהחלת ביצוע פרויקט תחבורה ציבורית מסיבית בציר ז' בוטינסקי (מת"צ, רכבת קלה או רכבת תחתית).

ה. מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו מותנה בתחילת ביצוע המעבר התת-קרקעי מרח' הלסינקי לחניון התת-קרקעי.  
ו. מתן היתר לאיכלוס מותנה בהשלמת התיב התת-קרקעי כאמור בס"ק ד' לעיל ולאחר ביצוע המפרדה ברח' דנמרק (בכניסה לתחנת הדלק).

19. תקופת ביצוע:  
סה"כ תקופת הביצוע כ- 7 שנים מתאריך מתן התוקף לתכנית זו.

חתימות:

יזם התכנית:

עורך התכנית:

יסקי ושות' אדריכלים  
ומתכנני ערים  
איסקי, י. סיון, י. יסקי

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965		
הגופה המקומית/ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/החלטת מס' פת' 19/1223	מיום 20.4.94	מס' 25
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לביצוע/לסגור תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	י"ר ועדה

תאריך: 04.02.2002

דנקור/3TK