

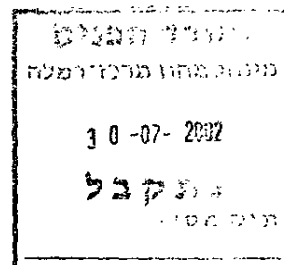
4-13311

דף מס' 1 מתוך 8 דפים

339-16
13.07.01
גרסה 15

מסמך א'-תקנות התכנית

מחוז המרכז



מרחב מקומי פתח-תקוה

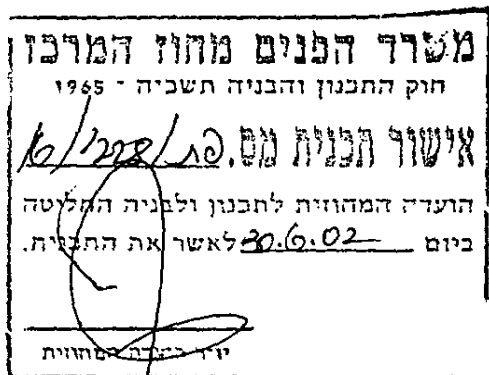
תכנית שינוי מתאר מס' פת/1228/16

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת / 2000
ולתכנית מס' פת / מק / 1228 / 20

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 30.6.02
מונכנות הועדה
תאריך 1.9.02

- 7 גרסה - 3.1.99
- 8 גרסה - 7.2.00
- 9 גרסה - 7.6.00
- 10 גרסה - 19.7.00
- 11 גרסה - 28.2.01
- 12 גרסה - 21.5.01
- 13 גרסה - 7.01.01
- 14 גרסה - 13.6.01



01. 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא - **תכנית שינוי מתאר מס' פת/1228/16**
שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת/2000 ולתכנית מס' פת / מק / 1228 / 20
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. מסמכי התכנית:

מסמך א' - דפי הוראות בכתב הערוכים ב- 8 דפים - יקרא להלן: "התקנון"
מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1:500 - יקרא להלן: "התשריט"
מסמך ג' - נספח בינוי הערוך בקני"מ 1:500 - יקרא להלן: "תכנית הבינוי"
מסמך ד' - נספח תנועה וחניה הערוך בקני"מ 1:500 - יקרא להלן "נספח תנועה וחניה".
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

* ראה סעיף 13

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

4. גבולות התכנית:

מצפון - שטח חקלאי
מדרום - מגורים
ממזרח - מגורים
ממערב - רחוב ירקוניס

5. גושים וחלקות:

גוש - 6399

חלקי חלקות - 285, 283

6. שטח התכנית:

6.756 דונם

7. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.

אדגר תעשיות טקסטיל בע"מ
רח' המעפילים 7, ק. אריה פתח - תקוה
טלפון : 03-9224915
פקס : 03-9244115

8. בעלי הקרקע:

אדגר תעשיות טקסטיל בע"מ
רח' המעפילים 7, ק. אריה פתח - תקוה
טלפון : 03-9224915
פקס : 03-9244115

9. עורך התכנית:

מור אדריכלים.
נירים 3 תל אביב.
טל': 03-6881088
פקס : 03-6361661

10. מטרות התכנית:

שינוי יעוד המסחר ליעוד מגורים מיוחד וארגון מחדש של היעודים בתכנית.

- 10.1 קביעת שטח מגורים מיוחד.
- 10.2 קביעת שטח למבני ציבור.
- 10.3 קביעת מספר יחידות הדיור (50 יח"ד).
- 10.4 קביעת זכויות והוראות בניה במגרשים.
- 10.5 ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות.
- 10.6 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

11. התכליות המותרות:

בשטח התכנית יותרו התכליות על פי האזורים כדלקמן:

- 11.1 אזור מגורים ג' מיוחד.
בנייני מגורים מעל קומה מסחרית.
- 11.2 שטח למבנה ציבור
מבני חינוך, בריאות, דת, מועדונים לנוער ולמבוגרים, מבנים לתרבות, וסעד.
- 11.3 שטח ציבורי פתוח :
 - 11.3.1 נופש ונוי.
 - 11.3.2 גנים.
 - 11.3.3 שבילים להולכי רגל.
 - 11.3.4 רצועות ירק מפרידות בין שמושי קרקע שונים.

דף מס' 4 מתוך 8 דפים

12. זכויות והוראות הבנייה:

12.1 טבלת מגרשים וזכויות בניה

הקצאת המגרשים, מספר הקומות, יחידות הדיור ושטחי הבניה תהיה עפ"י הקבוע בטבלה.

תכנית מירבית % מכסת המגרש	סה"כ שטחי בניה	שטח מירבי						שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי %	מספר קומות	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	יעוד השטח	מס' מגרש	
		שטחי שרות													
		סה"כ שטחי שרות	מתחת לקרקע %	מתחת לקרקע במ"ר	מעל לקרקע %	מעל לקרקע במ"ר	מגורים								
70%	7,534 מ"ר	5,384 מ"ר	200%	4,094 מ"ר	60%	1,290 מ"ר	105%	2,150 מ"ר	3	-----	2,047 מ"ר	מסחר	2001	ק	
45%	1,896 מ"ר	316 מ"ר	-----	-----	20%	316 מ"ר	105%	1,580 מ"ר	3	-----	1,505 מ"ר	מבני ציבור	א	י	
35%	10,559 מ"ר	4,709 מ"ר	80%	2,209 מ"ר	43%	2,500 מ"ר	212%	מגורים 5,850 מ"ר	8 עי"ג מסחרית + דירות גג	50	2,761 מ"ר	מגורים ג' מיוחד	2001	מ	
							13%	מסחר 350 מ"ר							
50%	3,835 מ"ר	1,833 מ"ר	80%	1,393 מ"ר	22%	440 מ"ר	115%	2,002 מ"ר	3	-	1,741 מ"ר	מבני ציבור	א	ע	

• במידה ותדרש קומת חניה תת-קרקעית נוספת, לא תחשב תוספת שטחי שרות תת-קרקעיים כסטיה מהתכנית.

12.2 אזור מגורים ג' מיוחד

12.2.1 מספר יחידות הדיור -

מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה. כל הגדלה במספר יחידות הדיור מעבר למפורט בטבלה תהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

12.2.2 גובה מבנים -

גובה הבנינים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. הסימון בתשריט מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומה מסחרית. מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג, חדרים על הגג כחלק בלתי נפרד מהדירות שתחתם, מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכונות. גובה בנין סופי - 40 מ'.

12.2.3 הגדרה לדירות גג -

דירות חד קומתיות או דו קומתיות שאינן בקומות מלאות יקראו להלן - "דירות גג".

12.2.4 חדרי גג -

תותר הקמת חדרים על הגג מעל דירות שאינן דירות גג כחלק מאחוזי הבניה העיקריים המותרים. החדרים על הגג לא יהוו יחידות דיור נפרדות והכניסה אליהם תהיה דרך הדירה שתחתם, הכל בהתאם לתכנית פת/ 2000 / א.

		מרתפים -	12.2.5
12.2.5.1	המרתפים יבנו בהתאם להוראות תכנית פת/מק/2000/ד		
12.2.5.2	תותר הקמת קומת מרתף ב-80% משטח המגרש כדי לאפשר ניקוז נגר עילי.		
12.2.5.3	שימושים - מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכוונות, מחסנים בשטח נטו של עד 6 מ"ר ליחידת דיור.		
12.2.5.4	מעבר להיקף הבנין אסור למרתף לבלוט מעל פני הקרקע.		
		קוי בנין -	12.2.6
12.2.6.1	לחזית - 4 מ'		
	לצדדים - 7 מ'		
	מאחור - 6 מ'		
	קו בניין אחורי למרתף - 3 מ'		
	באזור הפריקה תותר בניית קירוי מעבר לקווי בניין, עד לקו מגרש.		
		מזגנים-	12.2.7
	בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז. יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת ובאופן שימנע מטרדים אקוסטיים.		
	תיאסר התקנת מזגני חלון.		
		חומרי גמר-	12.2.8
	כל חזיתות הבנינים יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת: אבן טבעית, צפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחימר וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני. כל קירות הגדר, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי גרנוליט או בציפוי קשיח אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית.		
	חומרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העיר.		
		גינון ותכסית	12.2.9
12.2.9.1	התכסית המירבית של השטחים הבנויים במגרש לא תעלה על: 35% משטח המגרש.		
12.2.9.2	הגינון במגרש יהיה עפ"י המסומן בתכנית הבינוי, ולא יפחת מ-30% תכסית פנויה לגינון בלבד, ללא חניה, מיסעות ובינוי על-קרקעי.		
12.2.9.3	בחזית הקדמית לא יפחת גובה מילוי האדמה שמעל תקרת המרתף מ-1.0 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים		
		חניה	12.2.10
12.2.10.1	תקן החניה יהיה לפי 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור + 18 חניות עבור המסחר.		
12.2.10.2	סידור החניה יהיה עפ"י המופיע בתכנית הבינוי כאשר לפחות 2/3 מהחניות למגורים תהינה תת-קרקעיות.		
12.2.10.3	החניות התת קרקעיות ישמשו את דיירי המגורים בלבד. אזור החניה התת קרקעי יהיה רכוש משותף לבעלי הדירות, למעט הצמדה, והכל בהתאם לסעיף 158 א' 1 לחוק.		
	תקן החניה יהיה לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה ועפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות		

דף מס' 6 מתוך 8 דפים

המגרש עד עדכון התקן הארצי. החישוב יעשה עפ"י הצעת משרד התחבורה מ-1994.
12.2.10.4 החניה העילית תהיה חנית מטע: עץ אחד לכל שלוש חניות.

- 12.2.11 קומה מסחרית
התכליות המותרות -
חנות שכונתית (מרכול) לשירות תושבי השכונה
- 12.2.12 חדר טרנספורמציה
חדר הטרנספורמציה יהיה משולב בבניין, בקומת הקרקע או במרתף תת-קרקעי, בתאום ובאישור חברת החשמל.
- 12.2.13 אשפה
- 12.2.13.1 חדרי האשפה למסחר ולמגורים יהיו נפרדים ויתוכננו בהתאם להנחיות אגף התברואה.
12.2.13.2 חדרי האשפה יהיו משולבים בבניין.

12.3 שטח למבני ציבור

- 12.3.1 זכויות הבניה כמפורט בטבלה בסעיף 12.1.
- 12.3.2 חומרי הגמר יהיו קשיחים ובלתי שחיקים ללא שימוש בטיח.
- 12.3.3 תותר הקמת קומת מרתף חלקית לשימושים הבאים:
מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מחסנים וכל תפקוד נלווה למבנה הציבורי.
קומת המרתף החלקית תהווה חלק משטחי השרות הקבועים בתכנית זו.

13. נספח הבינוי:

נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנוגע למיקום הבניין במגרש, גובה הבניין, השטח המגוון וקווי הבניין.

14. איחוד וחלוקה:

השטחים המסומנים בקוים אלכסוניים בתשריט יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

15. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית פתח-תקוה, כחוק.

16. היטל השבחה:

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

17. יחס לתכניות תקפות:

הוראות תכנית המתאר פת/2000 שלא שונו בתכנית זו, יחולו בתחום תחולת התכנית.

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.
הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

19. התנאים להיתר בניה:

19.1 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פי"ת שינתח את השפעת המרכול על המגורים סביבו. הדו"ח יתייחס אל מערכות התשתית השונות של המרכול כולל מפוחים, חדר קירור, גנרטור חירום ומנועים שונים. הדו"ח יתן חישובים של מפלסי הרעש שיתקבלו בדירות השכנות ויציע פתרונות לעמידה בתקנים של המערכות השונות. כמו כן יכלול הדו"ח הנחיות בנוגע לקירוי אזור הפריקה, ולהשפעת הרעש מכביש 40.

19.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון כולל לחילחול מי נגר עילי בתחומי התכנית.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית / ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/מפרט מס' פת' 16/2220		
בישיבה מס' 12 מיום 26.3.00		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להפקדה/למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס תמ"ר	י"ר העיר

20. חתימות:

היזום:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, פתח-תקוה.

Adar
 אדגר תעשיות טקסטיל בע"מ

אדגר
 אדגר
 השקעות ופיתוח בע"מ

אדגר תעשיות טקסטיל בע"מ
 רח' המעפילים 7 פתח תקוה
 טלפון: 03-9224915
 פקס: 03-9244115

Adar
 אדגר תעשיות טקסטיל בע"מ

אדגר
 אדגר
 השקעות ופיתוח בע"מ

בעלי הקרקע:

אדגר תעשיות טקסטיל בע"מ
 רח' המעפילים 7
 קרית אריה פתח - תקוה
 טלפון: 03-9224915
 פקס: 03-9244115

עורך התכנית:

מור אדריכלים בע"מ
 רח' ניריס 3 ת"א 67060
 טל: 03-6881088
 פקס: 03-6881661

מור אדריכלים.
 ניריס 3 ת"א
 טל: 03-6881088