

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

27-11-2001

נתקבל
תיק מס':

מסמך א' - הוראות התכנית

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/803/א/1

שינוי לתכנית מס' פת/2000 לתכנית מח/113 ולתכנית מס' פת/803
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלד

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית / ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר מס' פת' 11/803		
בישיבה מס' 23 מיום 16.6.96 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להסכים למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מתנד חציר	יורד הועדה

תאריך:

- 6.7.97 - לדיון בועדה המחוזית.
- 7.9.97 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
- 12.1.98 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
- 7.6.98 - להפקדה.
- 23.8.98 - להפקדה - עדכון.
- 23.9.98 - להפקדה - עדכון מס' 2.
- 10.5.99 - להפקדה - עדכון מס' 3.
- 9.6.99 - להפקדה - עדכון מס' 4.
- 12.8.99 - להפקדה - עדכון מס' 5.
- 19.11.00 - הצעה למתן תוקף.
- 21.1.01 - הצעה למתן תוקף - עדכון.
- 28.3.01 - הצעה למתן תוקף - עדכון מס' 2.
- 24.4.01 - למתן תוקף - עדכון מס' 3.
- 6.5.01 - למתן תוקף - עדכון מס' 4.
- 30.10.01 - למתן תוקף - עדכון מס' 5.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 11/803

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.11.01 לאשר את התכנית.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה

1. שם התכנית:
תכנית שינוי מתאר מס' פת/803/א'1.
שינוי לתכנית מס' פת/2000 לתכנית מח/113 ולתכנית מס' פת/803
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' - הוראות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:2500.
מסמך ג' - טבלת הקצאות ואיזון.
מסמך ד' - נספח תנועה.
כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד ממנה.
3. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית:
75.351 דונם.
5. חלות התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ס:
פתח-תקוה, המשך רח' המכבים רח' פיינשטיין, רח' בן-דרור.
7. גושים וחלקות:
גוש 6356 חלקות: 2, 5, 34, 37.
חלק מחלקות: 3, 4, 20-22, 29, 30, 35, 36.
גוש 6361 חלק מחלקה 5, 6.
8. היוזם:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת.
9. בעלי הקרקע:
שונים.
10. עורך התכנית:
פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
רח' צבי 12 רמת-גן 52504
טל': 03-7522171 פקס': 03-7517862

11. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מבית עלמין לאיזור תעשיה ולדרך.
- ב. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. שינוי משטח לבנין ציבורי לשטח מסחר וחניה ציבורית.
- ד. קביעת קוי בנין.
- ה. שינוי יעוד מדרך לשטח למסילה.
- ו. בניה בקיר משותף.
- ז. קביעת הוראות בנושא מבנים להריסה.
- ח. התווית דרך וביטול דרך.

12. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה (להלן תכנית המתאר). במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר המקומית ותכניות מפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.

13. שימושים ותכליות:

13.1 תכליות המותרות בשטח המיועד לבית עלמין

- (1) קבורה.
- (2) שבילים, גדרות ונטיעות.

13.2 תכליות המותרות בשטח המיועד למסחר

- (1) בניני משרדים.
- (2) חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי.
- (3) מעבדות באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- (4) בניני תרבות ובידור (מועדונים, בתי קולנוע, אולמות ספריות וכיו"ב).
- (5) אולמי התונות ושמחות - באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- (6) אחסנה הקשורה לפעילות המסחרית שבמקום.
- (7) בניני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- (8) דרכים, שטחים ומבני חניה. תחנת תדלק לפי הוראות תמ"א/18 על תיקוניה.

13.3 מגרש 342

במגרש 342 ביעוד תעשיה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מסחר.
- (2) משרדים.
- (3) תעשיה.

13.4 תכליות בשטח מסילת ברזל

(1) השטח המסומן בתכנית למסילת רכבת מיועד למסילה כפולה, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מינהרות, מעברים חקלאיים (מעבר תת קרקעי לכלים חקלאיים והולכי רגל), תיעול וניקוז, סוללות, מחפורת, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת תשתיות, לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך - רב מפלסית, הסתעפויות, למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכות החישמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחישמול מבני איתות ותקשורת, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל מתקנים לצורך במסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

(2) בשטח המיועד למסילת רכבת יותרו גם התכליות הבאות: קווי החשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, מע' התקשורת ואיתות, קווי החשמל המחברים את תחנות ההשנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי והתחמ"ש. עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.

14. הנחיות איכות הסביבה:14.1 סיווג תעשיות ומלאכות

במגרש 342, הקרוב לאזור מגורים יותרו השימושים אשר יש באפשרותם לעמוד בתנאים הבאים:

- לא יותר שמוש באנרגיה למעט חשמל, גז ואנרגיה סולרית.
- לא יותר איחסון, שמוש ו/או יצור של חומרים מסוכנים.
- לא תותר פליטה לאוויר מכל סוג שהוא.

14.2 שמושים הגובלים ברחוב בן-דרור

יותר מבני מסחר, למעט מכירה סיטונאית, ומשרדים.

14.3 שטחי המסחר והעסקים

לא תותר בניית מגורים, דיור מוגן ו/או בתי אבות באזורי המסחר והעסקים.

14.4 רעש ורעידות:

תנאי להיתר בניה למבנים גובלים לאורך מסילת הרכבת במגרשים 205א, 205ב, 206, 308, וכן במגרש 403, יהיה הגשת מסמך אקוסטי שיפרט את האמצעים שינקטו במבנים למניעת מטרדי רעש ואישורו על-ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת ותכנית קונסטרוקציה למניעת רעידות ממסילת הרכבת ואישור על-ידי מהנדס העיר.

15. חייץ חזותי מבית הקברות:

לצורך יצירת חייץ חזותי מבית הקברות תהיה חובה לנטיעת מס' שורות של עצים לא נשירים.

נשטע חתכניג תמולע הערראט האט ביזס לחלוקה לאזורים וליצירות הבניה:

היצד	סימון	שטח המגרש/היצד	תכנית בנייה	מרב לקיפוח ב- %	שטח עיקרי		שטח שירות	סה"כ שטחי בניה, שרות + עיקרי, למעט תניה חת קרקעית ב- %	מספר קומות	גובה במ'	קרי בניה			אחוז שטח פנוי	אחוז לינון
					סה"כ מעל מפלס הכניסה ב- %	סה"כ מעל מפלס הכניסה ב- %					מרחב למפלס הכניסה ב- %	קומי צדדי	אחורי		
מסחר	אפור	8.659	50	40	120	---	100	144	3	16	5	4	6	30	
תעשייה	סגול	4.783	50	45	135	---	100	162	3	16	5	4	30		

ע"י התכליות המותרות באישור הועד המקומית.

רצועת מסילה	אפור מותר	חום כח
----------------	--------------	--------

(1) * שטחי השירות כלולים: נמ"ס, חז"ר מדרות, מחקרים טכניים, וכו'.

(ג) * רחוק 206 יחיד וכויות הכניה 3X25%.

(2) * במגזר 206 יחיד וכו' וז"ל ש"ס.

(3) התלוקה למצוינים כנגד יעו"פ תכנית מתאר מס' 2000/פת.

(4) זכויות הבניה בשטח המיועד לבית עלמין - תכנית משה

17. שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בנספח ג' - טבלת איזון והקצאה.

18. תכנית פתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכין, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

19. חניה

א. מקומות החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובלבד שלא יפחת מהרשום בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.

ב. החניה עפ"י התקן תהיה בתחום מגרשי הבניה. לא יאושרו מקומות חניה עפ"י תקן החניה בתחומי הדרכים או בשטחי ציבור פתוחים.

ג. לא תותר נגישות ישירה מרח' בן-דרור ומכביש מס' 2 למגרשים הגובלים בהם.

20. מסילת ברזל

א. תוואי מסילת הברזל (המסומן בתשריט בצבע אפור ובצבע עם פסים אלכסוניים אדומים) יובטח למעבר הרכבת עפ"י תכנית מח/113.

ב. בתכנון הפתרונות הדו-מפלסיים יישמר גובה נטו של 6.5 מ' מעל רצועת המסילה.

21. 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. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה העיקריים.

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

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

23. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק נפרד מבנין אשר ייבנה על פי הוראות אלו.

24. מבנים להריסה

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בזכות הדרך בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.

25. איחוד וחלוקה מחדש

חלק מהתכנית כמוגדר בתשריט הכולל חלקות 2, 5 ו-34 הינו במסגרת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י החוק. השטחים יאוחדו ויחולקו עפ"י גבולות חלקות וגבולות איזורים מוצעים בתכנית זו.

26. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט שטח לרצועת מסילה שיירשם על שם מדינת ישראל.

27. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

28. הוצאות תכנון

א. הבעלים ישאו בהוצאות תכנון התכנית לפי חלקו היחסי של השטח שבבעלותם בתחום התכנית ביחס לכלל השטחים בתחום התכנית, שאינם שטחים המיועדים לצרכי ציבור. ההוצאות יכללו מדידה, תכנון תב"ע, הכנת טבלאות איזון והקצאה תכנון תנועה וכל תכנון אחר שיידרש לצורך אישור התכנית.

ב. מהנדס העיר יקבע, בסמוך לאחר תחילת תוקפה של התכנית, את הסכום הכולל של ההוצאות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא ריבית והצמדה לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980.

ג. מבלי לגרוע מסמכות הועדה המקומית לגבות התשלומים על פי כל דין, לא יוצאו היתרי בניה בגין נכס אלא אם כן שולם סכום ההוצאות היחסי, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית - אם יחולו, בגינו.

29. שלבי ביצוע והפקעות

א. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.

ב. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

30. רכבת

תוואי מסילת הברזל המסומן בתשריט (בצבע אפור עם מסגרת בחום כהה) יובטח למעבר הרכבת על-פי תכנית מח/113.

31. שלבי ביצוע תחבורתיים

- (1) סגירת רח' פיינשטיין (הדרך לביטול) תבוצע רק לאחר פתיחת המשך רח' המכבים עד כביש מס' 17 ופתיחת כביש מס' 17.
- (2) לא ינתנו היתרי בניה למגרשים 205א', 205ב', 206, 308 אלא לאחר אישור משרד התחבורה את תכניות הסדרי תנועה לצומת גיסין/המכבים (בתוואי החדש), ולכבישים מס' 2, 17, 51 עד למגרש 205א'.
- (3) לא ינתן היתר בניה למגרש מס' 342 אלא לאחר אישור משרד התחבורה את תכנית הסדרי התנועה של צומת רח' בן דרור וכביש מס' 52.
- (4) לא יאוכלס מגרש מס' 342 אלא לאחר ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י התכנית הנ"ל.
- (5) כל היתר בניה בתכנית מותנה בפינוי המבנים שבזכויות הדרך.

32. בית קברות - קבורה בזוגות

בשטח המסומן בתשריט "קבורה בזוגות" בתחום בית הקברות, תתבצע קבורה בזוגות.