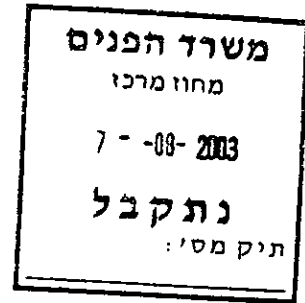


מרחב תכנון מקומי - פתח תקווה

מחוז המרכז

מסמך א' - הוראות התכנית



תכנית מתאר מפורטת מס' פת/1244/8

"מתחם האצטדיון"

שינוי לתכנית מתאר פת / 2000

לתכנית מתאר מקומית מס' פת / 1244

לתכנית מתאר מקומית מס פת/במ / 2002

ולתכנית מפורטת מס' פת/2002 / א'

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' פת/1244/8  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22.6.03 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

גרסה 16 - 14.01.02 מופקדת  
גרסה 17 - 20.11.02  
גרסה 18 - 16.01.03  
גרסה 19 - 09.03.03  
גרסה 20 - 24.06.03

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא **תכנית מתאר מפורטת מס' פת / 1244 / 8 - "מתחם האצטדיון"**  
 שינוי לתכנית מתאר פת / 2000, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת / 1244  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת / במ / 2002, ולתכנית מפורטת מס' פת / 2002 / א'  
 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965.

2. מסמכי התכנית:

מסמכים מחייבים:

- מסמך א' -	דפי הוראות בכתב הערוכים ב- 12 דפים
- מסמך ב' -	תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250
- מסמך ג' -	נספח תחבורה הערוך בקנ"מ 1:1250
- מסמך ד' -	טבלת הקצאות ואיזון.

- להלן "הוראות התכנית"  
 - להלן "התשריט"

מסמכים נלווים:

- מסמך ה' -	חוות דעת סביבתית
- מסמך ו' -	נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:1250
- מסמך ז' -	נספח ניקוז וחלחול של מי נגר עילי
- מסמך ח' -	נספח נופי
- מסמך ט' -	דו"ח משטר רוחות והצללה

- להלן "נספח בינוי"  
 יראה סעיף 15

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

4. גבולות התכנית:

- מצפון	רח' גיסין
- מדרום	רח' גרינשפן
- ממזרח	רח' קרול
- ממערב	רח' דנקר

5. גושים וחלקות:

גוש 6362  
 חלקות - 1,2,4,27,28  
 חלקי חלקות - 9,13,14  
 (מגרש 2013/3 ומגרש ד' לפי תכנית מס' פת / 2002 / א')

6. שטח התכנית: 123.5 דונם

7. בעלי הקרקע: שונים, כמפורט בטבלת ההקצאות

**8. היוזם:**  
 ה.ל.ה.פ (1997) בע"מ  
 בן יהודה 190 תל אביב  
 טל': 03-5204201  
 פקס: 03-5278212

**9. עורך התכנית:**  
 מור אדריכלים  
 נירים 3 תל-אביב  
 טל': 03-6881088  
 פקס: 03-6361661

**10. מטרות התכנית:**

מטרת התכנית לפנות את אצטדיון הפועל פ"ת המהווה מטרד סביבתי לאזורי המגורים הסמוכים ולתכנן במקומו שכונת מגורים בת 702 יח"ד, המשך הפארק המרכז-עירוני ומוסדות לרווחה ציבורית ובהתאם לכך לקבוע:

- 10.1 שינוי מאזור לספורט לאזור מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים וחניה ציבורית.
- 10.2 שינוי מאזור לבנייני ציבור לאזור מגורים מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
- 10.3 שינוי משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד.
- 10.4 שינוי מאזור מגורים ב' לשטח לדרך.
- 10.5 שינוי מאזור לבנייני ציבור לאזור מגורים ב'.
- 10.6 התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- 10.7 קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 10.8 קביעת מגרשים, זכויות והוראות בניה בהם.

**11. יחס לתכנית המתאר:**

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת / 2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

**12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף**

הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

13. התכליות המותרות:

- 13.1 אזור מגורים מיוחד
- 13.1.1 דירות מגורים בלבד.
- 13.2 אזור מגורים ב'
- 13.2.1 דירות מגורים בלבד.
- 13.3 שטח לבנייני ציבור
- 13.3.1 מוסדות חינוך
- 13.3.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים
- 13.3.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים
- 13.3.4 מוסדות בריאות ציבוריים
- 13.3.5 מוסדות דת
- 13.3.6 מגרשי חניה, לרבות חניה עבור מועדון ה"ספורטן".
- 13.3.7 בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד ממנו.
- 13.4 שטח ציבורי פתוח
- 13.4.1 נופש ונוי.
- 13.4.2 גנים לרבים, חורשות ושדרות.
- 13.4.3 מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלו.
- 13.4.4 שבילים להולכי רגל.
- 13.4.5 רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
- 13.4.6 חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- 13.4.8 בתי שימוש ציבוריים.
- 13.4.9 תחנות שנאים ובתנאי שיהיו תת קרקעים.
- 13.4.10 גשר למעבר הולכי רגל מעל רח' גיסיך.
- 13.5 שטח לחנייה ציבורית
- 13.5.1 במגרשי חניה A, B - החניה ציבורית ומיועדת לכל כלי הרכב.
- 13.5.2 במגרש חניה C, החנייה למכוניות פרטיות, למעט רכב כבד, עבור המשתמשים במועדון הספורט ("הספורטן") והמשתמשים בפארק העירוני.

**14. זכויות והוראות הבניה באזורים השונים**

**14.1 טבלת המגרשים וזכויות הבניה- מצב מוצע**

הקצאת המגרשים, מספר הקומות, יחידות הדיר ושטחי הבניה למגורים השונים יהיו עפ"י הקבוע בטבלה.

אחוז שטח פני לגיון	קוי בניין במי		מס' קומות מרבי	גובה המבנה במי	מס' יחיד	סה"כ שטח בניה עיקרי + שירות		שטח שירות				שטח עיקרי		הכנסת בנויה	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	סימון הייעוד במ"ר	ייעוד	
	אחורי	צדדי				מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מותרות מפלס (2)*	מותרות מפלס	מעל מפלס	מעל מפלס	מפלס הכניסה הקובעת	במ"ר						מגורש משטח המגרש
30%	לפי נספח בינוי	5.0 מי	3	15 מי	72	5,292	11,520	5,292	3,240	3,240	3,240	8,280	2,646	א' 1	כתום מתוחם כתום כהה	2	מגורים מיוחד		
						8,622	11,520	8,622	3,240	3,240	8,280	4,311	ב' 1						
						11,274	23,040	11,274	6,480	6,480	16,560	5,637	2						
						10,590	23,040	10,590	6,480	6,480	16,560	5,295	א' 3						
						5,210	11,520	5,210	3,240	3,240	8,280	2,605	ב' 3						
					108	18,218	18,360	5,940	5,940	12,420	9,109	4							
					90	7,000	16,650	4,950	4,950	11,700	3,500	5							
					702	66,206	115,650	66,206	33,570	33,570	82,080	33,103							
לפי פת / א' על תיקוניה																			
						3,920	5,880	3,920	1,176	1,176	4,704	4,626	2013/3	תכלת				מגורים מיוחד	
30%	5.0 מי	לפי נספח בינוי	3	15 מי	72	3,920	5,880	3,920	1,176	1,176	4,704	3,920	3,920	א	חום	ב	בניין ציבור		
						30,505	45,765	30,505	9,159	9,159	36,606	30,505	ב						
						2,825	4,238	2,825	848	848	3,390	2,825	ג						
						37,250	55,883	37,250	11,183	11,183	44,700	37,250							סה"כ בניין ציבור

הערות:

- (1) מספר קומות מרבי כמפורט בסעיף 14.2.1
- (2) באם תידרש קומת חניה תת קרקעית נוספת, לא תחשב תוספת שטחי שרות לחניה תת-קרקעית כסטייה מהתכנית.
- (3) במגרשים בבעלות זהה ובאותו ייעוד ניתן יהיה להעביר יחידות דיור וזכויות בניה ממגרש למגרש, בשיעור שלא יעלה על 10% מהיקף זכויות הבניה ויחידות הדיור, בתנאי שלא ישונה מספר הקומות, קווי הבניין וגובהם המירבי המותר של המבנים.
- (4) זכויות הבניה הקיימות, עפ"י תב"ע מס. פת / 1244, בשטח למתקני ספורט מותר אצטדיון וחניה, הכל כמפורט בתכנית פת / 1244.

איזור מגורים מיוחד

14.2

14.2.1 גובה מבנים -

גובה הבניינים כפי שמצוין בנספח הבינוי מתייחס למספר קומות מלאות מעל לקומת קרקע, או קומת עמודים מפולשת.  
מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג, דופלקסים, חדרים על הגג, מתקנים טכניים, מערכות סולאריות וחדרי מכונות. תותר הקמת קומה מפולשת כפולה בגובהה להקמת חדרי כושר ומועדונים לרווחת הדיירים אשר ירשמו כרכוש משותף ובתנאי ששטחים אלו יכללו בזכויות הבניה כפי שמופיע בסעיף 14.1.

14.2.2 תדרי גג-

תותר הקמת חדרים על הגג מעל דירות שאינן דירות גג, בהתאם לתכנית מס' פ"ת/ 2000 / א', ובתנאי שהגישה לחדרים אלה תהיה מתוך יחידת הדיור הצמודה בלבד. לא תתאפשר גישה נפרדת לחדר על הגג.

14.2.3 מרתפים -

- 14.2.3.1 תותר הקמת 2 קומות מרתף בכל שטח המגרש, כמצויין בטבלה שבסעיף 14.1. השימושים המותרים הם: מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליחידת דיור אשר ירשמו על שם הדיירים.
- 14.2.3.2 תוספת קומת מרתף לצרכי חנייה בלבד לא תחשב כסטייה מהתכנית.
- 14.2.3.3 גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.50 מ'.

14.2.4 קוי בנין -

14.2.4.1 קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

14.2.5 גינן ותכסית -

14.2.5.1 הגינן במגרש לא יפחת מ 30% משטח המגרש.

בשטח המגונן לא תתאפשר חניה ומיסעות.

14.2.5.2 התכסית המירבית של השטחים הבנויים העיליים במגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש.

14.2.6 מזגנים -

14.2.6.1 בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז.

14.2.6.2 יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת חזותית ואקוסטית כך שלא ייגרמו מטרדי רעש לדירות שכנות.

14.2.6.3 תיאסר התקנת מזגני חלון.

14.2.7 חמרי גמר -

כל חזיתות הבניינים וכמו כן הגדרות והקירות התומכים יצופו בחמרי גמר עמידים ויבשים כגון: אבן טבעית או מלאכותית, ציפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה המקומית. לא יאושר שימוש בטיח לסוגיו.

14.2.8 חניה -

מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

14.2.9 אשפה -

חדרי אשפה יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהבניינים. לא תותר הקמת חדרי אשפה מעבר לקונטור הבניין.

14.3 שטח למבני ציבור

14.3.1 זכויות הבניה כמפורט בטבלה בסעיף 14.1.

14.3.2 תומרי הגמר יהיו קשיחים ובלתי שחיקים ללא שימוש בטיח.

14.3.3 לכל מגרש באיזור למבני ציבור תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה באותו מגרש.

14.3.4 תותר הקמת קומת מרתף בכל שטח המגרש, לשימושים הבאים :  
מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מחסנים וכל תפקוד נלווה למבנה  
הציבורי.

14.3.5 שטח המגרש למבני ציבור הצמוד לספורטן ( מגרש ב' ), יכלול גם חניה לספורטן.

#### 14.4 מגורים ב'

14.4.1 זכויות והוראות הבניה יהיו לפי פת / 2002 / א על תיקוניה, למעט השינויים שקבעה  
תכנית זו.

#### 15. נספח בינוי:

נספח הבינוי יהיה מנחה, למעט בנושאים הבאים :  
קווי בניין, תכנית, גובה המבנים, מספרם ומיקומם.

#### 16. מעבר להולכי רגל מתחת לכביש:

מתחת לכביש ברח' גרינשפן, בקטע המערבי, יתוכנן מעבר להולכי רגל מתחת לכביש, אשר יחבר בין  
הפארק הציבורי והשטח הציבורי הפתוח של תכנית זו.  
המעבר יבוצע עם הקמת הכביש.

#### 17. תכנית פיתוח:

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

#### 18. אי התאמות בשטחים המדודים:

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום,  
לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

#### 19. תשתיות:

תשתיות עבור חברת חשמל, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות.



**20. הנחיות בנושאי איכות הסביבה:**

הנחיות איכות הסביבה יהיו עפ"י חוות דעת סביבתית – מסמך ה' המאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת.

**20.1 תנאים למבני מגורים:**

20.1.1 תנאי להוצאת היתרי בניה לבנייני המגורים במגרשים 3 ב', 4 ו-5 יהיה הסרת מטרדי הריח וחריגות הרעש שמקורם במפעל "אוליבקס".  
הוצאת היתרי הבניה תעשה רק לאחר אישור היחידה לאיכות הסביבה העירונית על הסרת המפגעים.

20.1.2 בשלב בנית השלד בבנייני המגורים במגרשים 1 א', 1 ב' ו-2 יבוצעו מדידות רעש בחתך הקומות. הדו"ח האקוסטי עם המדידות יוגש ליחידה לאיכות הסביבה העירונית לאישור.

20.1.3 בשל ערכי רעש הרקע הגבוהים באזור, יש להתקין בבניינים חלונות משופרים.

**20.2 תנאים לבנייני ציבור:**

20.2.1 טרם הוצאת היתרי הבניה למבני הציבור יוגש ליחידה לאיכות הסביבה דו"ח אקוסטי אשר יבדוק את השפעת הסביבה על המבנים, ואת השפעת המבנים והפעילות שתבצע בהם על הסביבה.  
המלצות הדו"ח לאחר אישורו, יוכנסו כתנאים להיתרי הבניה.

**21. שלבי ביצוע תכנית**

בהתאם לסעיף 20.1 יהיו שלבי ביצוע התכנית כדלקמן:  
הריסת המבנים המסומנים להריסה ולאחר מכן-

21.1 שלב א': לא יוצא היתר בניה במגרשים 1 א', 1 ב' ו-2 אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה לסלילת רח' קרול בקטע אורלוב- גיסין (כולל רמזור בצומת גיסין-קרול) ותכניות לסלילת רח' גרינשפן (דרך מס' 1) בקטע קרול- אסירי ציון ודרך מס' 4.  
לא תינתן תעודת גמר ולא תאוכלס כל בניה במגרשים 1 א', 1 ב' ו-2 אלא לאחר ביצוע הנ"ל.

21.2 שלב ב': לא יוצאו היתרי בניה במגרשים 3 ב', 4 ו-5 אלא לאחר:  
- אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה וסלילת רח' גרינשפן בקטע אסירי ציון-קפלן (כולל התקנת רמזור בצומת קפלן- גרינשפן).  
- אישור משרד התחבורה לתכניות הגשר להולכי רגל מעל רח' גיסין, המקשר בין שני השצ"פים משני צידי הכביש.  
לא תינתן תעודת גמר ולא תאוכלס כל בניה במגרשים 3 ב', 4 ו-5 אלא לאחר ביצוע הנושאים הנ"ל.

**22. חדר טרנספורמציה:**

חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת קרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור חברת חשמל.

**23. תנאים למתן היתר:**

23.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה פינוי והריסת האצטדיון הקיים. הריסת האצטדיון תעשה ע"י גריסת חומר הבניה באתר וסילוקו לשימוש חוזר או לאתר מוסדר.

23.2 טרם מתן היתרי בניה, תעודכן חוות הדעת הסביבתית (מסמך ה') ותאושר ע"י היח' לאיכ"ס בעיריית פי"ת, והיא תהווה מסמך מחייב ביחס להיתרי הבניה.

23.3 תכנית בינוי לביצוע  
לכל שטח התכנית תוגש תכנית בינוי לביצוע לאישור מהנדס העיר.  
תכנית זו תפרט את:

23.3.1 תכנון של כל הדרכים, המדרכות, דרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, חניות ציבוריות ודרכי גישה לחניות בכל מגרש.

23.3.2 כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. התכנית תפרט את פריסת המערכות:

23.3.3 ביוב, מיס, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת וטל"כ, דרך התקשרותן לכל מגרש בתחום התכנית.  
קביעת מפלסים לכל מגרש, לשטחים הציבוריים, לדרכים ולמערכות תשתית.

התכנית תוגש בקני"מ 1:500 או 1:250 בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל רקע מפת מדידה.

23.4 תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית אב לביוב של צפון פי"ת ע"י משרד הבריאות.

**23.5 תכנית בינוי, פתוח ועיצוב נופי -**

לכל מגרש תוגש תכנית בינוי, פתוח ועיצוב נופי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תקבע:

23.5.1 מיקום ונפח הבניינים, עיצובם הגושני ועיצוב חזיתותיהם לרבות חומרי גמר ופתרונות לפתחים.

23.5.2 מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, שבילים וכניסות לבניינים.

23.5.3 דרכים והוראות תנועה וחנייה.

23.5.4 מרווחים בין מבנים באותו מגרש.

23.5.5 פתוח ועיצוב נופי של השטח סביב הבניינים בתחום המגרש.

23.5.6 פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת.

התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה.  
ניתן יהיה להגיש תכנית משותפת למספר מגרשים.

**23.6 הריסה ופינוי -**

כל המבנים בתחום המגרש לגביו מבוקש ההיתר יחרסו ויפונו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו לפני הוצאת היתר בניה.

24 זכות מעבר:

במקומות המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים מוצלבים מותחמים בקו אדום תותר זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל על פני הקרקע ובקומות המרתף.

25 רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עירית פתח - תקוה - עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או שירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

26 איחוד וחלוקה:

השטחים המסומנים בקוים אלכסוניים בתשריט מיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י טבלת ההקצאות והאיזון (מסמך ד') בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

27 היטל השבחה:

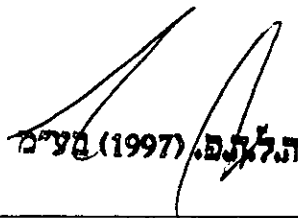
הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

28 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

ה.ל.ה.פ (1997) בע"מ  
בן יהודה 190 תל אביב  
טל: 5204201  
פקס: 5278212

היזם:

  
ה.ל.ה.פ. (1997) בע"מ

מור אדריכלים -  
נירים 3 ת"א  
טל: 03-6881088  
פקס: 03-6361661

המתכנן:

מור אדריכלים בע"מ  
רח' נירים 3 ת"א 67060  
טל: 03-6881088  
פקס: 03-6361661

חוק התכנון והבנייה, תשנ"ה (1995)		
ועדה משנה <del>                    </del>		
לתכנון ולבניה פתח תקוה		
תכנית שינוי מתאר <del>                    </del> מס' פת' <del>                    </del>	8/1244	
בישיבה מס' 18	מיום 14.5.00	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, <del>                    </del> לתת דיוקן		
מנהל צנף לתכנון עיר	הנדס העיר	יו"ר ועדה