

תיקונים
8/2003

משרד הפנים
מחוז מרכז
3-12-2003
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
15-01-2004
נתקבל
תיק מס':

מסמך א' - תקנות התכנית
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומית - פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת / 2003 / 24

שינוי לתכנית מתאר פת / 2000
ולתכנית מתאר מח / 113

27.7.03
אורי זורון זרוקמן
מתכנן מחוז המרכז
1:404

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 24/2003
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.7.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - פתח תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת 2003 / 24
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ 2000
ולתכנית מתאר מח / 113

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' פת/2003 / 24. שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ 2000 ולתכנית מתאר מח / 113
2. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית כוללים:
 - א. תקנות התכנית. הערוכות ב- 11 דפים
 - ב. תשריט: בקנה מידה 1:1250.
 - ג. נספח תחבורה.
 - ד. נספח בינוי מנחה.
 - ה. נספח ניקון.
 כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. שטח התכנית: 53.209 דונם.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית.
5. השכונה / הרחוב ומס' הביתים : מזרח לרח' ראשון לציון.
6. גושים וחלקות: גוש: 6357 חלקות 4, 5.
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח-תקוה.
8. בעל הקרקע: שונים.
9. מחבר התכנית: אדריכל ישראל קשמן, רח' העצמאות 48 פ"ת טל: 03-9337778.
10. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד עם 364 יח"ד, שטח למסחר, שטח לבניני ציבור, ש.פ.פ, דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח למסילת רכבת.
 - ב. התווית דרכים חדשות.
 - ג. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה.

11. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה מס' פת / 2000 על תיקונה, להלן: תכנית המתאר, למעט שינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

12. יחס לתכניות מפורטות בתוקף: הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

14. התכליות המותרות:

א. מגורים מיוחד:

1. מגורים

ב. שטח מסחרי:

1. משרדים

2. שירותים אישיים ופיננסיים

3. מסחר

4. תחנת טרנספורמציה.

ג. ש.פ"פ (שטח פרטי פתוח).

לפי ההוראות המפורטות בסעיף 17 ד' הר"מ.

ד. שטח ציבורי פתוח:

תכליות על פי תכנית מתאר מס' פת / 2000 כמפורט להלן:

1. נופש ונוי.

2. גנים לציבור, חורשות ושדרות.

3. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות בריכות נוי, ככרות, רחובות

ומבנים המשרתים מטרת אלה.

4. שבילים להולכי רגל.

5. חניה לצורך השימושים המותרים באיזור זה.

6. מקלטים ציבוריים.

7. פיסול חוצות.

15. האזורים והוראות הבנייה. חלקות 5.4.

ר"ט	לצד	קווי בנין	גובה בקומות ובמ"ר	חבטית קרקע פנוי לניזון	חבטית קרקע מכונה	שטח שטח בניה	שטח שירות תת קרקעי		שטח שירות על קרקעי		שטח עיקרי	שטח יחידות דיור	היעוד	שטח מגרש	הסמך	האזור	חלקה מס'
							מ"ר	%	מ"ר	%							
ר"ט	תש	לפי	לפי תשריט	30%	70%	6669	4680	200%	1034	35	2955	210	מסחר	2.34	אפור	שטח למסחר	4
ר"ט	תש	לפי	עד 22 קומות + גג חלקי + חדר מכונות + מעל קומת עמודים חלקית	45%	55%	54093	22908	200%	8085	35	23100	210	מגורים	11.454	כתום מוחתם כתום כהה	מגורים מיזרח	5
ר"ט	תש	לפי	לפי תשריט	30%	70%	6116	3182	200%	760	35	2174	154	מסחר	1.591	אפור	שטח למסחר	5
ר"ט	תש	לפי	עד 22 קומות + גג חלקי + חדר מכונות + מעל קומת עמודים חלקית	45%	55%	39987	17118	200%	5929	35	16940	154	מגורים	6.559	כתום מוחתם כתום כהה	מגורים מיזרח	5
ר"ט	תש	לפי	3 קומות 12 מ'	40%	60%	18774	7766	100%	2854	35%	8154	105%	בניה ציבורית	7.766	חום	שטח למגני ציבור	

הערות :
באזור מגורים מיזרח קומת עמודים החושב כשטח שרות מעבר לשטח שרות ה"ל.

טבלת מגרשים

מספר דירות	מגרש	חלקה
66	101	
36	102	
36	103	4
36	104	
36	105	
סה"כ 210		
40	107	
50	108	5
64	109	
סה"כ 154		

תאריך : 02/10/03

טבלת איזון בין בעלים – מארשים 100 – 105 עפ"י תוכנית פת / 2003 / 24

מצב מוצע בתכנית פת/2003/24									
שיעור החלק היחסי של הבעלים במגרש	חלק יחסי מהשווי	שטח עיקרי לבניה (מ"ר)	מס' קומות ע"ע	מס' ח"ד מוצע	שטח המגרש (מ"ר)	מס מגרש	חלק יחסי	זכויות בעלות נכסות	בעלים
100%	14.040%	3960	9	36	2065	102			
100%	13.399%	3960	9	36	2149	103			
47.059%	15.614%	2955		מסחר	2340	100			
47.145%	26.031%	7260	17	66	1490	101	47.059%	32/68	שי 50 פ"ר
100%	15.218%	3960	9	36	3131	104			
100%	15.698%	3960	9	36	2619	105			
52.941%	15.614%	2955		מסחר	2340	100			
52.855%	26.031%	7260	17	66	1490	101	52.941%	36/68	רובננקו שמואל אחזקות בע"מ
100.000%									

הסכמות הבעלים ,

שי יורם ספיר

רובננקו שמואל
אחזקות בע"מ



באתי על החתום,
שואל רוזנברג
עמית מקרקעין

16. מגורים מיוחד - הוראות בנייה.**א. שטחי שירות:**

1. חדרי מדרגות ומעלית, מבואות, קומת עמודים מפולשת, חניונים, מעברים, חדר עגלות, חדר גז, אשפה ומחסנים בק. קרקע, חדר טרנספורמציה.
2. בקומות מגורים, מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א, מחסן בשטח עד 8.0 מ"ר לדירה

ב. מרתפים:

1. במרתף עליון עד 5% יותרו מתקנים הנדסיים וחדרי מכונות, מחסנים וחניה.
2. במרתפים תחתוניים יותרו חניונים בלבד.

ג. יחידות דיור.

1. יותר ניוד יח"ד בין המגרשים ובלבד שגובה המכנים אליהם יועברו יחידות בעקבות ניוד הזכויות, לא יעלה על 12 קומות ובכל קומה לא יהיו יותר מ- 4 דירות, ובתנאי שסך הדירות בתחום התכנית יישמר.
2. לא תותר תוספת יחידות דיור בהליך של הקלה והדבר יחשב סטייה ניכרת.

ד. חניה:

1. מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאות התרי בניה
2. תותר בניית קומות חניה מעבר להוראות הבנייה המפורטות בסעיף 15 לעיל לצורך עמידה בתקן חניה.

ה. קו בנין:

- א. במגרש 107 קו בנין צדדי לכיוון דרום יהיה 3 מ' בתנאי שגובה הבנין לא יעלה על 9 קומות. במידה וייבנה בנין גבוה מ- 9 קומות, קו הבנין הצדדי יהיה 5 מ'.
- ב. קו בנין צדדי בין מגרשים 107 ו- 108 יהיה 6 מ' בכל מגרש בתנאי שגובה הבניה לא יעלה במגרש זה על 9 קומות. במידה וייבנה באחד ממגרשים אלו בנין גבוה מ- 9 קומות, יהיה קו הבנין הצדדי במגרש זה במרווח בין מגרשים 107 ו- 108 10 מ'.
- ג. קו בנין צדדי במגרש 108 בגבול בינו לבין מגרש 105 יהיה 10 מ'.
- ד. במגרש 106 קו הבנין לשצ"פ יהיה 5 מ' ולרחוב הפנימי 5 מ' בהתאמה למגרש 100.
- ה. קו בנין צדדי מערבי במגרש 103 יהיה 6 מ' בתנאי שגובה הבנין לא יעלה במגרש זה על 9 קומות. במידה וייבנה במגרש בנין גבוה מ- 9 קומות, יהיה קו הבנין המערבי במגרש 108 - 10 מ' כמופיע בתכנית הבינוי.

17. שטח מסחרי - הוראות הבניה.**א. השימושים המותרים בבנין:**

1. מסחר, משרדים, בתי קפה, מרפאות ומעבדות באישור היחידה לאיכות הסביבה.
2. לא תותר כניסתם של עסקים בפעילות של בישול, טיגון או צליה ושיש להם פוטנציאל ליצירת מפגעי ריח וזיהום אויר.

3. לא תותר התקנת מתקני תשתית ומנועים (למעט מוגן ביתי) על הקירות החיצוניים

של המבנה בשטח המסחרי.

4. לא תותר התקנת ארובות על המבנה בשטח המסחרי.

ב. בינוי ועיצוב הכיכר:

1. רוחב המדרגה : 5.0 מ' . לא יותרו נדרות בקו הבנין לחוית לשטח המסחרי.

2. קו בנין קרמי : 5.0 מ'

3. קולונדה: תותר קולונדה ברוחב 3.0 מ' לאורך השטח המסחרי באישור אדריכל העיר.

4. גובה מכנה בשטח מסחרי: גובה ברוטו של קיר המבנה בשטח המסחרי יהיה

12.0 מ' . חתך הבינוי באישור אדריכל העיר.

ג. השימושים המותרים במרתפים:

מרתף עליון:

חניון, מחסנים, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד'. וזאת מבלי לפגוע בתקן החניה.

מרתפים תחתוניים: חניון בלבד.

ד. שפ"פ (שטח פרטי פתוח).

בשטח השפ"פ לא תותר כל בניה עלית ויתאפשר מעבר להולכי רגל ולרכב שירות.

18. הוראות בנושא איכות הסביבה:

א. פריקה וטעינה:

חצר המשק ושטחי הפריקה וטעינה יהיו מקורים או תת קרקעיים.

ב. אשפה:

כלי האצירה לפסולת של המבנה בשטח המסחרי יוצבו בחדר מקורה שיהווה חלק מהבנין, או שיהיה תת קרקעי בחדר יתוכנן מקום לכלי אצירה שונים כדי לאפשר מיחזור.

ג. מוזגים:

בכל דירה יותקנו סידורים (צנרת חשמל ואינסטלציה לניקוז). מיקום מתקני מיווג האויר ו / או מוזגים ייקבע כך שפליטת אויר חם ו / או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור. מיקום מתקני מיווג האויר ו / או מוזגים ייקבע כך שלא ייגרמו מטרדי רעש לדירות השכנות ולא ייגרמו מטרדים חזותיים לציבור.

ד. חילחול מי נגר עילי:

מינימום 20% חכסית פנויה מכל בינוי בשטחי המגרשים הכנויים לצורך חילחול מי נגר עילי.

ה- עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תחואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 .
2. במידה ויידרש על- ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקרימות (פיקות, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/ חפירה הצלה מדגמית, חפירת הצלה). יבצען היום על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989 , ייעשו על- ידי היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

19. חנייה:

- א. החנייה תהא עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) 1983 או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן הוצאת היתר בנייה. כל החנייה תהא בתחום המגרשים, על ע"פי ההחלטה ובקומות תת קרקעיות.
- ב. תתאפשר חנייה עילית ובלבד שישמר שטח פנוי מבינוי למטרות גינון בשעור של 30% משטח המגרש. הוראה זו תחול גם על השטח המסחרי.
- ג. תותר חנייה תת-קרקעית בשצ"פ ובדרך הפנימית בכפוף להסכמת הועדה המקומית, ולהגשת תכנית פיתוח וגינון מפורטת.
- ד. יתאפשר מעבר (זמני) לרכב שירות, רכב חרום והולכי רגל בשטח השפ"פ שבין מגרשים 104-105, כדי לאפשר גישה לשטחי השב"צ עד לביצוע דרך מספר 17, ותרשם זכות מעבר לציבור.

20. שיטת חישוב שטחים:

כל חישובי השטחים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992 (להלן - התקנות).

21. היתרי בנייה:**א. תכנית בינוי**

לא ינתן היתר בנייה למגרשים בתחום התכנית ללא תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל שטח התכנית.

ב. תכנית פיתוח

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

ג. שלבי ביצוע.

1. לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר תחילת עבודות סלילה לכביש גישה למתחם התכנית מרח' ראשון לציון או מרח' גיסין.
2. תנאי להוצאות היתרי בניה למגורים בשטח התכנית הוא הפסקת פעילותם של המפעלים "עץ-לכוד" - "טיית בית".
3. טרם הוצאת היתר בניה למסחר תוגש התכנית לאישור היחידה הסביבתית העירונית פתח תקווה.

4. תנאי להיתר בניה : הכנת נספח אקוסטי (עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית פ"ת) ואישורו על ידה. ההוצאות למיגון אקוסטי במידה וידרש יחולו על היום.

22. היסל השבחה.

הועדה המקומית תשום ותנבה היטל השבחה כחוק.

23. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק. שלכי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

חוק התכנון והבניה, תשל"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת /	24/2003	
בישיבה מס' 24	מיום 23.4.03	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה

חתימות:

המתכנן:

א.ג. קוטני
אדריכל

הועדה המקומית:

תאריך: 19/8/2003 .

דורות כהן, עו"ד
מ.ד. 15688
לכ"י ינוי כה (המ"ד)

צבי מנדל, עו"ד
רח' רוטשילד 103 פ"ת
טל. 9306651

רובננקו שמואל
אחזקות בע"מ