

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

**תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' פת/383/3**

**התחדשות עירונית "שכונת עקיבא"**

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

שינוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכנית פת/במ/1255/ב'

<b>משרד הפנים מחוז המרכז</b>	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
3	383
אישור תכנית מס' <u>383</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>13.6.04</u> לאשר את התכנית.	
י"ר הועדה המחוזית	

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא **תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' פת/3/383**  
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה  
שינוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכנית פת/במ/1255 ב'  
פרויקט התחדשות עירונית "שכונת עקיבא"

2. מסמכי התכנית:

- מסמך א' - הוראות התכנית הערוכות ב-9 דפים
- מסמך ב' - תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250
- מסמך ג' - נספח בינוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:500
- מסמך ד' - נספח תנועה מנחה, למעט מיקום הכניסות לחניונים
- שהינם מחייבים - ערוך בקנ"מ 1:500
- מסמך ה' - נספח נופי מנחה הכולל חוברת פרטי פיתוח
- מסמך ו' - נספח מנחה לניקוז וחלחול מי נגר עילי
- להלן "התקנון".
- להלן "התשריט".
- להלן "נספח הבינוי".
- להלן "נספח התנועה".
- להלן "נספח הפיתוח".
- להלן "נספח הניקוז".

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

4. גבולות התכנית:

- מצפון- רחוב קרן היסוד.
- מדרום - רחוב הנריטה סולד.
- ממזרח - רחוב קלישר.
- ממערב - המשך רחוב הרב מימון.

5. גושים וחלקות:

- גוש 6388 חלקות - 389-343, 402, 401, חלק מ-390, 34, 35, 28.
- גוש 6389 חלקות - חלק מ-42.

6. שטח התכנית: 32.124 דונם.

7. בעלי הקרקע: מדינת ישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל, דרך פי"ת 88 ת"א. טל: 03-5638209.  
עיריית פי"ת. רח' העליה השניה 1 פי"ת. טל: 03-9052622.

8. היזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה. רח' העליה השניה 1 פי"ת. טל: 03-9052286.

9. עורך התכנית: יולי וסרג' בן דוד- אדריכלים ובוני ערים  
קיבוץ גליל-ים 46905. טל: 09-9509071.

**10. מטרות התכנית:**

- 10.1. קביעת זכויות והוראות בניה למתחם להתחדשות עירונית באמצעות פרויקט פינוי-בינוי.
- 10.2. שינוי יעוד מאיזור מגורים א' בן 72 יח"ד לאיזור מגורים ב' בן 300 יח"ד.
- 10.3. הקצאת שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 10.4. קביעת דרכים חדשות וביטול דרך קיימת וכן קביעת רוחב זכות הדרך לרח' הנריטה סולד, רח' הרב מימון, ורח' קרן היסוד.
- 10.5. קביעת מבנים לפינוי ולהריסה.
- 10.6. קביעת כל שטח התכנית כשטח לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ו' לחוק התכנון והבניה.

**11. שימושים ותכליות:**

- 11.1. איזור מגורים ב' – צבוע בתשריט בצבע תכלת.
  - 11.1.1. מגורים בלבד.
- 11.2. שטח ציבורי פתוח – צבוע בתשריט בצבע ירוק.
  - 11.2.1. מדשאות, גינות, סככות הצללה, שבילי הולכי רגל.
  - 11.2.2. תשתיות עירוניות תת קרקעיות.
  - 11.2.3. חניה תת קרקעית לשימוש המגורים בתחום מסומן בתשריט.
  - 11.2.4. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלו.
- 11.3. שטח לבניני ציבור – צבוע בתשריט בצבע חום.
  - 11.3.1. מוסדות חינוך.
  - 11.3.2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
  - 11.3.3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
  - 11.3.4. מוסדות דת.
  - 11.3.5. מגרשי ומתקני חניה.
  - 11.3.6. בתי קפה ומוזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.

2. זכויות והוראות בניה:

12.1 זכויות בניה:

12.1.1 מצב קיים - זכויות בניה לפי פת/ 2000 / א'.

איזור	שטח בניה בקומה ב-%	מס' קומות	סה"כ שטח בניה עיקרי ב-%	סה"כ יח"ד בתכנית
מגורים א'	30%	2 + עלית גג + מרתף	30% X 2 = 60% 10% בעלית גג + מרתף בקונטור הבנין	72

12.1.2 טבלת המגרשים הזכויות הבניה המוצעות

מס' מגרש	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' קומות מותר	מס' יחידות דיור	תכסית	שטח בניה מיהבי במ"ר		
						שטחים עיקריים	שטחי שהות	סה"כ שטח בניה
						מעל מפלס הקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע **
1001	מגורים ב'	2183	דופלקס גן 5+ קומות + דרות גג	48	50%	4800	1440	2825
1002	מגורים ב'	3782	דופלקס גן 5+ קומות + דרות גג	76	50%	7600	2280	4798
1003	מגורים ב'	4263	דופלקס גן 5+ קומות + דרות גג	100	50%	10000	3000	5391
1004	מגורים ב'	1845	דופלקס גן 5+ קומות + דרות גג	50	50%	5000	1500	2432
1005	מגורים ב'	1408	דופלקס גן 5+ קומות + דרות גג	26	50%	2600	780	1939
סה"כ מגורים ב'		13481		300		30000	9000	17385
101	בנין ציבורי	768	3		50%	807 (105%)	425	768
102	בנין ציבורי	1828	3		50%	1919 (105%)	674	1828

\* - מעל רצפת הכניסה הקובעת  
\*\* - מתחת לכניסה הקובעת

12 2 הוראות בניה:

12 2 1 איזור מגורים ב'.

12 2 1 1 גובה המבנים- כמפורט בטבלה סעיף 12.1.2. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולריים וחדרי מכוונות.

12 2 1 2 גודל דירות: שטח עיקרי ליחיד לא יפחת מ-65 מ"ר.

12 2 1 3 קוי בנין – כמסומן בתשריט. בדירות הגג ודופלקס גג תבוצע נסיגה של 2 מ' ביחס למישור בקיר בחזית קידמית ואחרית.

12 2 1 4 מרווח בין בנינים – בתוך המגרשים : 6.0 מ' לפחות, למעט בין בנינים 3-4 ובנינים 7-8 בהתאם לתכנית הבינוי. יש לשאוף למנוע מצב של חלון מול חלון במרווח הצד בין שני בנינים סמוכים.

12 2 1 5 חומרי גמר - כל חזיתות הבנינים יצופו בחומרי גמר קשיחים ועמידים, ניתן יהיה לשלב טיח אקרילי על אלמנטים אדריכליים חופשיים (כגון עמודים, קירות, כרכובים...) באישור מהנדס העיר.

12 2 1 6 מרתף -

12 2 1 6 1 רמפות ירידה למרתף המשרתות 2 מגרשים יבוצעו במשותף ותרשם זיקת הנאה למעבר בין מגרש לשכנו.

12 2 1 6 2 במקרה של בינוי באחד מהמגרשים הכוללים רפמה משותפת לחניון, תבוצע הרמפה הנ"ל, בשלב ראשון במחציתה בלבד, ע"י בעלי המגרש אשר יבנו ראשונים, עפ"י תכנית שתוכן ע"י מהנדס תנועה. תכנית שלב אי של הרמפה תיכלול הסדרי תנועה המסתמכים על נתיב אחד בלבד, ותראה את אמצעי הבטיחות בהם יש להשתמש כל עוד הרמפה מתפקדת עם נתיב אחד בלבד.

12 2 1 6 3 תקרת המרתף מחוץ לקוי הבנין לא תבלוט מפני הקרקע הטבעיים בהתאם לתכנית מתארפת/2000/ ד'.

12 2 1 6 4 המרתף ישמש לחניה ולמחסנים דירתיים לדיירי הבית.

12 2 1 7 דירות גן – ניתן יהיה לבנות דירות גן דו-קומתיות. לדירת הגן תוצמד גינה פרטית כמסומן בנספח הבינוי ובנספח הפיתוח. תותרנה הקמת פרגולות על פי פרט בנספח הפיתוח. לכל דירת גן יוצמד מחסן גינה אשר יבוא במינין שטחי השרות ויהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה.

12 2 1 8 דירות גג- לכל דירת גג וחדרים על הגג תוצמד פרגולה על פי הפרט המצורף בנספח הפתוח.

12 2 1 9 חדרי אשפה – ימוקמו בקומת הקרקע כחלק אינטגרלי של המבנה.

12.2.1.10 תשתיות – כל התשתיות החדשות יהיו תת-קרקעיות ויפורטו בתכנית הפיתוח המפורטת ובהתאם לסעיף 13.1 וסעיף 13.2.

12.2.1.10 1 חשמל:

- חדרי שנאים יותרו בקומת הקרקע או במרתפים תת קרקעים, בתחום מגרשי המגורים.
- קוי חשמל המפריעים לבניה החדשה יפורקו וקויים חדשים ותת קרקעים יותקנו במקום בתואי הסופי.
- יותרו הזנות זמניות עיליות למבנים השונים בתוך תחום התכנית לפי שלבי ביצוע.

12.2.1.10 2 קוי תקשורת:

- במבנים השונים תבוצענה הכנות להתחברות לרשתות תקשורת וטל"כ תת קרקעיות ואלחוטיות ויוקצו חדרי תקשורת לזכיינים השונים בכפוף להוראות משרד התקשורת.
- יותרו הזנות זמניות עיליות למבנים השונים בתוך תחום התכנית לפי שלבי הביצוע.

12.2.2 שטח לבניני ציבור:

12.2.2.1 תותר הקמת מבנים כמפורט בטבלה 12.1.2.

12.2.2.2 קוי בנין- לשצ"פ 4 מ' ולחזית כמסומן בתשריט.

12.2.2.3 בתי כנסת קיימים:

במגרש מוצע 101 המיועד למבני ציבור ( על חלק מחלקה 382) קיים בית כנסת.

במגרש מוצע 102 המיועד למבני ציבור ( על חלק מחלקה 374) קיים בית כנסת.

קוי הבנין למגרשים אלו יהיו על פי המבנים הקיימים. במידה והמבנים הקיימים יחרסו

או יורחבו-יהיו קוי הבנין המחייבים על פי הקבוע בסעיף 12.2.2.2 בתקנון.

12.2.2.4 חדרי שנאים: תותר הקמת חדרי שנאים לשימוש ציבורי.

**13. תנאים למתן היתר בניה:**

13.1 אישור מהנדס העיר לנספח הפיתוח כמפורט בסעיף 17.

13.2 לא יוצא היתר בניה למגרש המגורים בטרם יובטח ע"י מבקש ההיתר פינוי והריסה של המבנים המיועדים להריסה המסומנים בתכנית, כולל המבנים בשטחים הציבוריים (שב"צ, שצ"פ ודרכים) כמפורט בטבלה.

מס' מגרש מוצע	חלקות קיימות לפינוי	פינוי בחלקות ציבוריות
1001	366, 367, 370, 371, 372	381, 387
1002	347, 348, 349, 350, 351, 352, 358, 368, 369, 388	359, 365, 373
1003	343, 344, 345, 346, 353, 354, 355, 356, 357, 360, 361, 362	389
1004	363, 364, 374, 375, 385	---
1005	376, 377, 378, 380	379

13.3 תנאי להוצאת טופס 4 לבנייני מגורים ע"י הועדה המקומית יהיה ביצוע הפינוי וההריסה של המבנים בשטחים הציבוריים המוצעים.

13.4 בגוש 6388 חלקה 401-402, 34-35, 28 ובגוש 6389 חלקה 42 – תאסר ביצוע עבודות מכל סוג ומין שהוא עד לקבלת היתר מנכ"ל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק עתיקות התשל"ח 1978.

13.5 תנאי להוצאת היתר בניה במגרשי המגורים יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה המסומנים בתשריט בתחום המגרש על חשבון מבקש ההיתר.

**14. חניה ותנועה:**

14.1 מספר מקומות החניה יחושב עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תותר חניה תת קרקעית בלבד. חניה עילית תחשב כסטיה ניכרת מתכנית זו.

14.2 תותר חניה תת-קרקעית מתחת לשצ"פ בתחום המוגדר בתשריט, אך זאת מבלי לפגוע בתשתיות העירוניות הקיימות והמתוכננות בתחום השטח הציבורי. מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי. עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.

14.3 במגרשים 1001, 1002 תרשם זיקת הנאה הדדית לצרכי כניסה ויציאה לחניה, והערה תירשם בספרי רישום המקרקעין.

14.4 במגרשים 1003, 1004 תרשם זיקת הנאה הדדית לצרכי כניסה ויציאה לחניה, והערה תירשם בספרי רישום המקרקעין.

**15. איכות הסביבה:**

15 1 20% משטח התכנית יהיה פנוי מבניה עילית ותת קרקעית על מנת לאפשר חילחול נגר עילי.

15 2 גנרטור חירום ימוקם במפלס תת קרקעי.

15 3 לצורך היתר בניה בשטח לבניני ציבור, יש להגיש מסמך סביבתי שיבחן את השפעת המבנה והפעילות בו על הבנינים הסמוכים ואשר יציג פתרונות בהתאם. לאחר אישורם על ידי האגף לאיכות הסביבה, המלצות המסמך יהוו תנאים להיתר הבניה.

15.4 הנחיות לניהול האתר בתקופת הבניה:

15 4 1 פינוי פסולת בנין-יש לפנות את פסולת הבנין לאתר מאושר. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4.

15 4 2 מניעת היווצרות אבק:

15 4 2 1 שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא יוצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.

15 4 2 2 יש לעבוד עם שרולים ומסך בעת פינוי פסולת למניעת אבק.

15 4 3 רעש:

15 4 3 1 כל ציוד הבניה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשלי"ט 1979.

15 4 3 2 שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר משעה 19:00.

15 4 3 3 הגנרטורים ימוקמו בצורה שתמנע רעש למגורים בסיבה. יש למקמם במרחק הגדול ביותר האפשרי ולמגנם אקוסטית על פי דרישות היחידה הסביבתית העירונית.

15 4 4 שרותים כימיים:

15 4 4 1 יש להציב שרותים כימיים באתר בזמן הבניה.

15 4 4 2 השרותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.

**16. רישום שטחי ציבור:**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו - יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק או בדרך אחרת.

**17. נספח בינוי:**

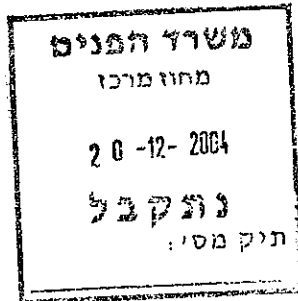
נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה למעט קוי הבנין, תכנית פנויה ומספר המבנים. נספח הבנוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בבינוי בתחום מגרש שלם.



נספח הפיתוח המצורף לתכנית זו הינו מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הנספח יכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידור אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

תכנית הפיתוח תיתן מענה עבור המבנים הקיימים אשר יתפנו עם התקדמות התכנית.

הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בתכנית הפיתוח, במסגרת הוצאת היתר בניה, כולל סטייה של עד 50 ס"מ במפלס ה-0.00.



19. עתיקות :

הוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 יחולו על תכנית זו.

20. יחס לתכניות תקפות :

תכנית זו מבטלת כל תכנית מפורטת בתחום תחולתה.

הוראות תכנית המתאר פת/2000 על תיקוניה שלא שונו בתכנית זו יחולו בתחום תחולת התכנית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר, יחולו הוראות תכנית זו.

21. זמן ביצוע :

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

22. חתימות :

היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה :

אין לנו התנגדות עקרונית להוכרזת פתח תקווה כמחוז מיוחד... מתואמת עם השטחים המיועדים להכרזה... חתימתו הינה... לממש את התכנית... כדי להקנות... אחר בשטח... הסכם... הוציא ועד... למען הסדר... הדין... פניו וכו'... הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה.

אדריכל המחוז

18-01-2005  
תחנת א.א. אונת איתרת  
חתימת אדריכל המחוז  
אם ישנם  
סרג' בן דוד  
דריכל ומתכנן ערים  
רשיון מס' 33919

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקווה		
תכנית עיניו מתאר פת /	3/383	
בישיבה מס' 45	מיום 30.12.01	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
נוהל אגף לתכנון עיר	סהנדס העיר	יד הועדה

המתכנן : יולי וסרג' בן דוד, אדריכלים ובוני ערים - קיבוץ גליליים-46905 :