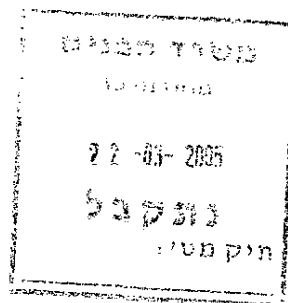


מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח - תקווה

תכנית שינוי מתאר פת/2000/11/ה'
עם הוראות מפורטות



המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000

"אצטדיון כדורגל עירוני פתח תקווה"

נבדק וניתן להפקיד **לאשר** 22.8
החלטת הועדה המחוזית / **מיום** 29/6/05 (התלגית)
אדר' דורגל דורגלמן
5.7.05
תאריך

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקווה		
תכנית שינוי מתאר פת / 2000 / 11/ה'		
בישיבה מס' 19 מיום 21.5.05		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	ראש הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' פת/2000/11/ה'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	ביום 29/6/05
לאשר את התכנית	
יו"ר הועדה המחוזית	

- 6.3.2005 - למתן תוקף
- 8.9.2004 - להפקדה
- 6.9.2004 - תאום סופי עם מ. התחבורה
- 2.9.2004 - תאום עם מ. התחבורה
- 26.8.2004
- 25.8.2004
- 22.8.2004 - עדכון תנאים להפקדה - עדכון חניה
- 11.8.2004 - עדכון תנאים להפקדה ע"פ החלטת ועדה מחוזית - להפקדה
- 7.3.2004 - עדכון ע"פ החלטת ו.מקומית

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר פת / 2000 / 11 / ה'
עם הוראות מפורטות

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' פת / 2000

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת / 2000 / 11 ה' עם הוראות מפורטות המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000.
2. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז
נפה: פתח-תקוה
מקום: פתח תקוה, צפון קרית אריה מצפון לדרך
אם-המושבות, ומדרום לתחנת הרכבת.
גוש: 6364
חלקי חלקות: 17, 18, 200
גוש 6358
חלקה 38
חלקי חלקות: 39,65,69,70,76,80,84,92
גוש: 6359
חלק חלקה: 37
3. **בעלי הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל .
4. **היזום ומגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה
רח' העלייה השנייה 1, פתח-תקוה
טל: 03-9052286 : פקס: 03-9052616
5. **עורכי התכנית:** גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים
רח יפו 222 ירושלים 94383
טל: 02-5000232 – 02 פקס: 02-5000236
6. **שטח התכנית:** 122.36 דונם
7. **גבולות התכנית** כמסומן בתשריט בקו כחול.
8. **מסמכי התכנית**
התכנית כוללת:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:2,500 (להלן "תשריט")
ג. נספח בינוי, תנועה וחניה מנחה (להלן "נספח מס' 1")
ד. נספח שלבי ביצוע ואפשרויות ניצול עתידיות מנחה (להלן: "נספח מס' 2")
ה. נספח קווי ביוב ותאום תשתיות (להלן: "נספח מס' 3")
ו. נספח ניקוז יחד עם חלק כתוב 9 דפים (להלן: "נספח מס' 4")

כל מסמכי התכנית הנ"ל מהווים את התכנית בשלמותה, למעט נספח מס' 2 בסעיף 8 ד'

לעיל המהווה נספח גלווה

9. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לספורט- אצטדיון כדורגל עירוני, לחניה ולדרכים.
- ב. הסדרת שלביות הקמת האצטדיון.
- ג. קביעת קווי בנין, זכויות בניה, הוראות בינוי ושימושים מותרים.
- ד. הקלה בקו בנין ממסילת רכבת - 60 מ'

10. יחס לתכנית המתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מס' 2000/פת על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה ונתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

11. תכליות ושימושים

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בחום הוא אזור למרכז ספורט ואצטדיון.

השימושים באזור זה יהיו כמפורט להלן ובהתאם לתכנית הבינוי

- (1) אצטדיון כדורגל עירוני הכולל כ- 20,000 מושבים.
- (2) מגרשי אימונים, מתקנים ומבנים המשמשים לספורט, לרבות מועדוני נוער, מתקני אימון, חדרים ואולמות לשימושי ספורט לסוגיו והמתקנים המשרתים אותם, שימושי תרבות וחברה, שחתי עזר לספורט ושטחי תפעול.
- (3) בתי קפה, קיוסקים, מסעדות ומזנונים בהיקף שלא יעלה על 2,000 מ"ר בתחום מבנה האצטדיון.
- (4) חניונים ודרכי גישה, לרבות גישת רכב חרום והצלה. אזורי החניה העקרוניים מסומנים עם שרטוט פסים אלכסוניים בצבע שחור.

ב. דרכים וחניה:

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה, או של הרחבת דרך. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

2. השטח הצבוע בתשריט באפור או בירוק, עם שרטוט פסים אלכסוניים בשני הכיוונים בשחור הוא שטח המיועד לחניה. בשטח זה תוסדר חניה לצרכי האצטדיון.
- לכשתאושר תכנית פת /11/2000/ ב' 1 ישתנו הסדרי החניה לאצטדיון, כפי שיקבע בתכנית פת /11/2000/ ב' 1.
- נספח מס' 2 הינו נספח מנחה המצביע על מגמות התכנון בעניין זה אך אין בו כדי לקבוע תכליות מכוח תכנית זו.
3. בתחומי השטח לחניה תותר הקמת:
- חניה, כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה.
 - מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות
 - ריהוט רחוב וגינות.
 - תותר הקמת מבנה חניה במפלסים על פי תקן חניה תקף ובאישור משרד התחבורה.
4. מערכות תשתית תת קרקעיות יותרו בכל תחום התכנית.
5. שינויים לא מהותיים בהסדרי התנועה והחניה לא יהוו שינוי לתכנית זו, ויאושרו בסמכות הועדה המקומית.
6. תרשם זיקת הנאה מתאימה להסדרת גישת כלי רכב לתחום הקרקע החקלאית שבגוש 6359 חלקה 1.
7. בזמן אירועים בלבד תופעל דרך החרום בדרך אם המושבות ע"י משטרת ישראל.

12. הוראות הבניה בשטח למרכז ספורט ואצטדיון

א. שלבי הביצוע

שלב א' אצטדיון כדורגל בן כ- 11,000 מושבים מקורים כולל כל השטחים הציבוריים, התפעוליים והאחרים בהתאמה לתכליות המותרות.

שלב ב' השלמת האצטדיון עד כ- 20,000 מושבים.

ב. טבלת זכויות הבניה

אצטדיון עד 20,000 מושבים				
סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	
	מ"ר	סה"כ	מ"ר	סה"כ
35,000 מ"ר	3,000 מ"ר	עקרי	32,000 מ"ר	עקרי
6,000 מ"ר	2,000 מ"ר	שטחי שרות	4,000 מ"ר	שטחי שרות
41,000 מ"ר	5,000 מ"ר	סה"כ	36,000 מ"ר	סה"כ

הערות לטבלה:

- (1) קירוי יציעים בשטח כולל של עד 15,000 מ"ר לא יכלל במסגרת זכויות הבניה שלעיל.
- (2) תותר העברת שטחים עיקריים מהזכויות מעל מפלס הכניסה אל המפלס מתחת לכניסה באישור מהנדס העיר, לעת מתן היתר בניה.
- (3) השטח המקורה שיוותר פתוח מתחת ליציעים ייחשב כשטח שירות (קומה מפולשת) בנוסף לזכויות שנקבעו לעיל.
- (4) בשלב ב' תותר תוספת שטחי שרות להקמת חניה מקורה בלבד, ע"פ תקן החניה התקף ובאישור משרד התחבורה.

ג. גובה הבניה לא יעלה על 45 מ' מהכניסה הקובעת

ד. מגדלי תאורה ואנטנות בגובה עד 50 מ'

ה. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט

13. חניה

- א. שטחי החניה לאצטדיון יהיו במגרש האצטדיון וכן בשטח המיועד לחניה ע"פ הוראות תכנית זו. עם אישור תכניות מפורטות נוספות למתחם החניון והתעסוקה ו/או לתחנת הרכבת, ייקבעו הסדרי חניה חדשים לאצטדיון בהסתמך על שלבי הביצוע ובהתאמה לנספח מס' 2, בכפוף לאמור בסעיף 11 ב' 2 לעיל בתנאי להבטחת דרישות החניה לאצטדיון על פי תקן החניה התקף לאותה עת.
- ב. תקן החניה יקבע לעת מתן היתר בניה של כל שלב ושלב בהקמת האצטדיון. החניה תכלול הסדרת חניון לאופניים ולאופנועים.
- ג. יותר שימוש לחניה בשטחים סמוכים לאצטדיון באישור מהנדס העיר- לעת מתן היתר בניה, בהתאמה לניתוח של חפיפות וניצולת השטחים.
- ד. יותגו חניונים מקורים בתחום האצטדיון בשטח והיקף המתאימים לתקנים. שטחי חניונים אלה לא ימנו במניין שטחי השרות המפורטים לעיל.
- ה. הביקוש לחניה בשלב ב' (20,000 מושבים) יחושב על פי התקן התקף בשלב הוצאת היתר הבניה ובאישור משרד התחבורה.
- ו. שטחי החניה לאצטדיון יוכלו לשמש כחניון חנה וסע לרכבת.
- ז. לא תבנה חניה שתבטל את תעלת הניקוז הקיימת בשטח כיום, לפני ביצוע מובל הניקוז המתוכנן בהתאמה לנספח מס' 4

14. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. היתר הבניה לשלב א' של האצטדיון יכלול תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 או 1:500 לרבות תכנית תנועה וחניה מותאמת לשלב זה, מאושרת על ידי אדריכל העיר.

- ב. היתר הבניה הסופי של האצטדיון יכלול תכנית בינוי מעודכנת על רקע עדכון סביבת האצטדיון לרבות עדכון תכנית התנועה ועדכון תכנית חניה.
- ג. עדכון חוות הדעת האקוסטית ואישורה על ידי האגף לאיכות הסביבה. במידה וידרשו אמצעים אקוסטיים יהוו אלה חלק מהיתר הבניה.
- ד. אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח כהגדרתה בסעיף 15 להלן. תאום התשתיות הקיימות והמאושרות בתחום הבקשה להיתר. תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- ו. לא יוצא היתר בניה לאצטדיון ולשטחים המסחריים הנלווים אלא לאחר אישור מ. התחבורה לתכנית הסדרי התנועה לרבות דרך מס' 1 והתקנת רמזור (אם ידרש) תנאי להפעלת האצטדיון יהא סלילת הדרכים כפי שאושר לעיל כולל רמזור (באם ידרש).
- ז. לא יוצא היתר בניה לשלב ב' (מעל 11,000 מושבים) אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה של דרך גישה נוספת לאצטדיון ושל פתרונות החניה הדרושים על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר. תנאי להפעלת תוספת המושבים מעל 11,000 מושבים יהא סלילת דרך הגישה הנוספת והתאמת מספר מקומות החניה לאצטדיון לדרישה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
- ח. אישור תכנית ניקוז ושימור נגר מפורטת על ידי רשות ניקוז ירקון.

15. תכנית פיתוח

- א. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטארית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. תכנית הפיתוח באזורי החניה תבטיח נטיעת עצים בהיקף שלא יפחת מעץ אחד לכל 50 מקומות חניה.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול איזון בין שטחי המילוי והבניה לשטחי החפירה בתחומי השטח המיועד לחניה ולמרכז ספורט ואצטדיון, בדרך שתבטיח כי לא יחול שינוי בנפחים הכלולים בתחומי פשת ההצפה של הירקון למניעת צמצום נפח הפשת הקיים. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לשלבי הבניה כך שעבודות החפירה יבוצעו לפני עבודות המילוי.
- ג. תכנית הפיתוח והיתר הבניה יוגשו לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת.

16. ניקוז

- הסדרי הניקוז של האזורים בתחומי האצטדיון יתואמו עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת ועם רשות הניקוז על פי הצורך, בהתאם להוראות חוק הניקוז מפני שיטפונות, תשי"ח - 1957 ובהתאמה לפתרונות הניקוז המתוארים בנספח מס' 2.

17. איכות הסביבה

- א. יציעי האצטדיון יהיו מקורים בהתאמה לשלבויות ביצועם.
- ב. האמצעים האקוסטיים יקבעו בהיתר הבניה. על פי התכנון המפורט תיערך בדיקה לחישוב מפלסי הרעש הצפויים במבנים הקרובים ביותר כולל את השפעת הרעש הצפויה ממערכת ההגברה המתוכננת, סוג הרמקולים, מיקומם, עצמת ההפעלה וכו' כמו כן תכלול הבדיקה מקורות רעש פוטנציאליים נוספים כמו צעקות הקהל, מגרשי החניה, מגרשי האימונים, המערכות הטכניות וכד'.
- ג. תאורת האצטדיון תתוכנן כך שלא ייווצרו מטרדים לבניני המגורים הסמוכים, וימנע סינוור למערכת הדרכים.
- ד. תכנית הפיתוח תכיל עקרונות של תכנון משמר מים על פי הנחיות אגף מב"ת.

18. מערכת החשמל ותחנות שנאים

- רשת החשמל המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.
- המרחקים בין המבנים לרשת החשמל מחת נמוך ומתח גבוה יהיו בהתאם להנחיות חברת החשמל.
- חדרי השנאים יבנו במבנים תת קרקעיים או עיליים בתוך קווי הבניין ויהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנים. בתחום התכנית לא יותר להקים שנאים על עמודים.

19. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית פתח תקוה בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

20. בעלי הזכויות בקרקע בתחום התכנית

ככל שתופקד ותאושר תכנית פת / 11/2000 / ב' 1 וככל שבעלי הזכויות בקרקע בתחום התכנית פת/2000/11 לא יתבעו פיצויים בגין התפיסה ויעוד המקרקעין בתכנית זו, יכללו המקרקעין שבתחום תכנית פת / 2000 / 11 /ה בתכנית איחוד וחלוקה מחדש במסגרת או מכוח תכנית פת / 2000 / 11 / ב' 1, וזאת בשווי קרקע במצב "נכנס" ביעוד חקלאי. ככל שתאושר תכנית על חלק משטח תכנית פת / 11/2000 / ב' 1 (להלן "התכנית החלקית") לפני אישור תכנית פת / 11/2000 / ב' 1 וככל שהתכנית החלקית תקבע זכויות סחירות, יחול הסדר זה על התכנית החלקית ולא יחול על תכניות נוספות שבתחום פת / 11/2000 / ב' 1 שתאושרנה לאחר אישור התכנית החלקית.

חתימות:**חתימת עורך התכנית**

גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים
מ. ארדיטי אדריכל מס' רישיון 29949

גולדשמידט, ארדיטי בן נעים
אדריכלים
טל: 5000236, פקס: 5000232
רח' יפג 22, ירושלים 94583

חתימת מגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה

חתימת בעל הקרקע

מ.מ.י. מחוז המרכז

חתימת הועדה המקומית:**חתימת הועדה המחוזית:**