

עדכון 28.3.2005

מחוז מרכז

תכנית שינוי מתאר פת/ 1251 / 4

שינוי לתכנית מח/113, לתכנית מתאר פת / 2000

ושינוי לתכנית פת/ 1251 ופת/1251/2

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/ 1251 / 4 תכנית "מתחם עיריית פתח תקווה".

2. מסמכי התכנית: א. תקנון ובו 8 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
 ב. תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1,250, 1:500.
 ג. נספח תנועה לתב"ע המעודכן לתאריך 19.1.2004
 ד. נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500.

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתוכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה עבה מדרום רח' העליה, (כולל) ממערב רח' חיים עוזר (כולל), מצפון רח' שפיגל.

4. שטח התכנית: 12.917 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה עבה בתשריט המצורף לתכנית. גוש: 6379 חלקות: 116 (חלק), 117 (חלק), 121 (חלק), 185 (חלק), 186 (חלק), 184.
 גוש: 6380, חלקות: 100 (חלק).

6. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח-תקווה, רח' העליה השניה 1 פ"ת טל': 03-9052286 פקס': 03-9052616

7. בעלי קרקע: עיריית פתח-תקווה, רח' העליה השניה 1 פ"ת טל': 03-9052286 פקס': 03-9052616

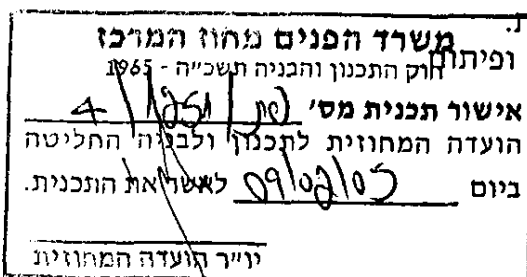
8. מחבר התכנית: ר. זייברט אדריכל ומתכנן ערים נבדק וניתן להסגור / לאשר / 9.2.05
 רח' שפינוזה 23 ת"א 64516 החלטת הועדה המחוזית / מועד מיום / 9.2.05
 טלפון: 03-5225988 אדר' דורון דרוקמן
 פקס': 03-5279707 תאריך 4.9.05 מתכננת המחוז

9. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר פתח תקווה לשם הקמת מרכז תעסוקה מנהל ותרבות ציבוריים כחלק מבניין עיריית פ"ת ומהתחדשות מרכז העיר.

א. קביעת זכויות והוראות בניה כדי לאפשר הרחבה והקמת מבנה משרדים, מנהל ותרבות ציבוריים של עיריית פ"ת.

ב. קביעת יעוד שב"צ, אזור תעסוקה ומשרדים משולב בשימושים ציבוריים, ודרך.

ג. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום התכנית.
 ד. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
 ה. קביעת מבנים להריסה.
 ו. איחוד חלקות וחלוקתן מחדש בהסכמת הבעלים.



10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית פת / 2000 על תיקוניה: (להלן: "תכנית מתאר"). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות או מפורטות אחרות החלות על שטח זה תגבר תכנית זו.

11. רישום שטחים:

- 11.1 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, יופקעו וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.
- 11.2 תשריט לצרכי רישום בתחום התכנית יערך על ידי עיריית פתח תקווה.
- 11.3 אי התאמה בשטחים המדורים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשנ"ה - 1965, אם שיעור אי התאמה לא עלתה על השעורים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.2.96.

12. רישום זיקת הנאה:

בין מגרשים 1 ו-2 תרשמנה זיקות הנאה הדדיות למעבר הולכי רגל וחניה כמצוין בתשריט. רישום סופי של זיקת ההנאה יבוצע בהתאם לתכנית להיתר בניה.

13. אזורי יעוד:

13.1 מבנה בנייני ציבור – מגרש מספר 1:

מסומן בתכנית בצבע חום ויחולו עליו ההוראות הבאות:

תכליות ושימושים:

א. מעל פני הקרקע:

- א.1 משרדים לשימוש העירוני, בניין העירוני, שירותים בעלי אופי ציבורי והשימושים הנלווים לתכליות אלה.
 - א.2 אולמות כינוסים, גלריות וכו'.
- יותר שימושים נלווים לתכליות אלה כגון: בתי אוכל ומשקה, חנויות כחלק בלתי נפרד מהמבנה ולצורך מתן שירות למשתמשים במבנה.

ב. מתחת לפני הקרקע:

משרדים לשימוש העירוני, ספריה, שירותים בעלי אופי ציבורי. מקלוט, חניה, שטיפת רכב, שטחים טכניים, מחסנים ויתר שטחי השרות המותרים עפ"י החוק.

13.2 אזור יעוד תעסוקה ומשרדים משולב בשימושים ציבוריים- מגרש מספר 2:
מסומן בתוכנית רקע חום עם קוים אפורים אלכסוניים ויחולו עליו ההוראות
הבאות:

תכליות ושימושים:
מגרש ביעוד תעסוקה משולב בשימושים ציבוריים, תעסוקה, משרדים, שירותים
בעלי אופי ציבורי, שירותי אוכל, אולמות כינוסים והשימושים הנלווים לתכליות
אלו.
במפלס רחוב שפיגל ומפלס הכיכר והמפלס שמעליהם יותרו שימושים מסחריים.
תינתן זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל ע"י יצירת מעבר בין רח' שפיגל לכיכר העיר.

13.3 מבנה בנייני ציבור :
מסומן בתכנית בצבע חום ויחולו עליו ההוראות הבאות:

תכליות ושימושים:
א. מוסדות חינוך על מתקניהם.
ב. מועדוני נוער ומועדוני מבוגרים.
ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
ד. מוסדות דת.
ה. מגרשים ומתקני חניה.
ו. בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי מבני ציבור וחלק בלתי נפרד מהבניין.

13.4 דרכים:
מסומן בתכנית בצבע אדום וצבע חול.
בתחום דרכים לא יותרו מבנים למעט חניון תת קרקעי ומבנים המותרים לבניה
בדרך בהתאם להוראות תכניות המתאר החלות במקום.

13.5 שצ"פ:
מסומן בתכנית בצבע ירוק.
בתחום השצ"פ יותרו תכליות בהתאם להוראות פת/2000, מקלטים ומתקנים
טכניים תת קרקעיים ומעבר לרכב חירום.

מגדש	היעוד בתוכנית	סימון היעוד (צבע)	שטח המגדש במ"ר	תכנית בניה ב- %	שטח עיקרי				שטח שדות במ"ר וב- % משטחים עיקריים		סה"כ שטחי בניה שירות + עיקרי	מספר קומות	גובה	קווי בניין			אחוז שטח פנוי לגינון																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
					מעל מפלס הכניסה ב- % ובמ"ר	מתחת למפלס הכניסה ב- % ובמ"ר	מעל מפלס הכניסה ב- % ובמ"ר	מתחת למפלס הכניסה ב- % ובמ"ר	עיקרי	שדות				קדמי	צדדי	אחורי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
2	תעסוקה משולב בשימושים ציבוריים			100%	887	רקע חום עם קווים אלכסוניים אפורים				1,420.5%	28.2%	100 מ"ר (רח' שפיגל ומסרה)	18,100 מ"ר	על קרקע 24 מ-20 משרדים/ציבורי 2-טכני תת קרקעי 1-חלקי + 5	90 מ' מעל 0.00	עפ"י נספח בניין																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
																		מסחר			330 מ"ר	3,600 מ"ר	3,600 מ"ר	21,700	2	7 מ'	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
																													חניון			330 מ"ר	3,600 מ"ר	3,600 מ"ר	21,700	2	7 מ'	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
																																											330 מ"ר	3,600 מ"ר	3,600 מ"ר	21,700	2	7 מ'	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
2	סד"כ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

הערות לטבלה:

- א. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מהקומות העל קרקעיות בלבד לתת קרקעיות ולהפך ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא ישתנו.
- ב. ניתן יהיה להעביר עד 10% מאזור לאזור משימוש לשימוש ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא ישתנו.
- ג. שטחי הבניה המזכרים בטבלה הנ"ל כוללים שטחי בנייה קיימים בשטח של כ- 7,400 מ"ר.
- ד. חניון תת קרקעי ישמש לצרכי חנייה וצרכים תפעוליים למתחם.

15. תכנית:

תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח התכנית.

16. גובה הבניינים:

- 16.1 מעל פני הקרקע עפ"י החלוקה למגרשים תהיה כדלהלן:
 - מגרש 1. מבנה העירייה "הישן" - גובה המבנה כולל התוספות וההרחבות, לא כולל אנטנות לא יעלה על 25 מ' ממפלס 46.30 (אשר יקבע כגובה 0.00).
 - "מבנה הספרייה והמסחר" - גובה המבנה לא כולל אנטנות לא יעלה על 21 מ' ממפלס 46.30 (אשר יקבע כגובה 0.00).

מגרש 2. "המגדל" -

1. גובה הסופי של המגדל לא כולל אנטנות לא יעלה 90 מ' ממפלס

± 0.00 אשר יקבע בעת הוצאת היתרי בניה.

2. הצבת מערכות קורנות על גג הבניין יובא לאישור צה"ל.

16.2 מתחת לפני הקרקע:

- א. תותר הקמה של עד 5 קומות מרתפים שיתוכננו כיחידה תפעולית אחת. לכל אחד מהשימושים יוקצו מקומות חניה כנדרש. תרשמנה זיקות הנאה למעבר ולשימוש בין מגרש 1 ומגרש 2 בהתאם להוראות ס. רישום שטחים לעיל.
- ב. גובה המרתף העליון יאפשר מעבר מערכות תשתית פנימיות ועירוניות ויתוכנן כך שיוותר מקום לבתי גידול לעצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח. כמפורט בסעיף 17.

17. קווי בניין:

- 17.1 מעל פני הקרקע - עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
- 17.2 מתחת לפני הקרקע - תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש ומתחת לרח' חיים עוזר ורחוב שפיגל זוסיה.

18. אופן הבינוי והפיתוח:

הקיום התוחמים את הבניינים המופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים והקלות למגמות ובתנאי שישמרו הוראות תכנית זו. למרות האמור לעיל, תכנית הבינוי תחייב לנושאים הבאים:

- א. קווי בניין.
- ב. גובה מבנים.
- ג. מיקום הכיכר.

19. שלבי ביצוע:

כל שלב בהקמת התכנית מחייב הבטחת גישה אל ומתוך הפרוייקט להולכי רגל ולכלי רכב.

20. תנועה וחניה:

- 20.1 הסדרי החניה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות למרתפי החניה, יהיו באישור אגף התנועה של עיריית פ"ת.
- 20.2 מספר מקומות החניה הדרושים, יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה ויאושרו ע"י אגף התנועה של עיריית פ"ת.
- 20.3 בכיכר העירייה יוכשר שטח למעבר רכב חירום עפ"י דרישת מכבי אש.

21. תכנית פיתוח:

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח על ידי מהנדס העיר, לקטע המבוקש להיתר. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

22. מבנים להריסה:

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר, למעט הריסת הגשר המחבר בין בניין העירייה למבנה שבחלקה 229 גוש 6379, אשר ייחרס עם הוצאת היתר למגדל המשרדים שבייעוד תעסוקה משולב בשימושים ציבוריים (מגרש מס' 2).

23. חדר טרנספורמציה:

תותר הקמת חדר טרנספורמציה במפלס המרתף ומתחת לרחוב שפיגל זוסייה. חדר טרנספורמציה ימצא בקומת קרקע או במרתף תת - קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.

24. תנאים להיתר בניה ואיכלוס

א. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה ברחוב חיים עוזר והסדרת צמתי הגישה. ברחוב שפיגל ממזרח לכניסה לחניונים ועד רחוב הראשונים תתאפשר תנועת רכב שירות ורכב חירום בלבד.

ב. לא יאוכלס מבנה חדש בפרוייקט המוצע, אלא לאחר ביצוע ההסדרים הנ"ל.

ג. הגשת דוח אקוסטי ע"פ דרישת האגף לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת והגשת תכנית אוורור של החניה התת קרקעית לאישור אגף לאיכות הסביבה שבעיריית פ"ת.

25. שלבי ביצוע

תכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

יזם התכנית:

עורך התכנית: ר. ייברט אדוויכל ומתכנן עיריית
אדוויכל ומתכנן ערים
רחוב שפירא 23, ת"א
טל: 03-5225988-5225985
03-5279707

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	41 / 251	
בישיבה מס	3	מיום 27.8.00
הוחלט להמליץ בפני הועדה המוחדרת		
לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה