

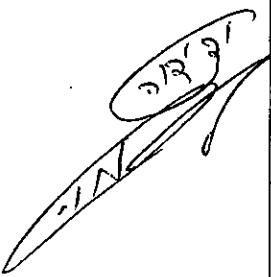
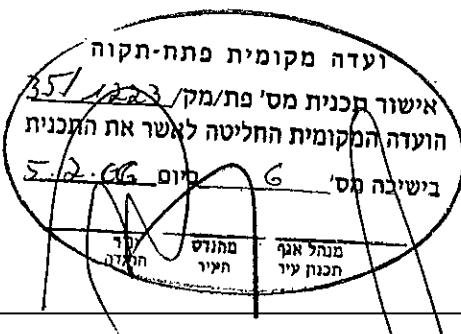
3/16/17

מרחוב תכנון מחויזי - מחויז מרכז

מרחוב תכנון מקומי - פתח-תקווה

תכנית פת/מק/35/1223

שינויי לתכנית פת/ 22/1223

חתימת בעלי הקרקע: ידיידה בן-שיטרית ואחרים 	חתימת יוזם ומגיש התבנית: ידיידה בן-שיטרית רח' אחימאיר 37, פתח-תקווה 
חתימת המתכנן: טיטו נ.ס. אדריכלים רח' בן-גוריון 10, גмат-גען טל' 03-7529166, פקס 7529166 	
חתימת הוועדה המקומית לתכנון ובניה - פתח תקווה:  <p>ועדה מקומית פתח-תקווה 35/1223 אישור תוכנית מס' פת/מק/ הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבת מס' 6 ביום 06.02.05 בדרכו חתום: מנהל ארכ' תכנון עיר סמל ארכ' תכנון עיר סמל ארכ' תכנון עיר סמל ארכ' תכנון עיר</p>	

סימוכין: c:\luzon-towers\word\taba\4.doc

תאריך: נובמבר, 2004
עדכון: פברואר, 2005
2005, מרץ,
2005, מאי,
2005, יוני,
נובמבר, 2005
פברואר, 2006
מרץ, 2006

מרחוב תכנון מחוזי - מחוז מרכז

מרחוב תכנון מקומי - פתח-תקווה

תכנית מס' פט/מק/35/1223

שינויי לתוכנית מתאר מס' פט/22/1223

פרק א' - בותרות

1.1 מרחוב תכנון מחוזי: המרכז

1.2 נפה: פתח-תקווה

1.3 עיר: פתח-תקווה

1.4 שם התכנית: תוכנית פט/מק/35/1223, שינוי לתוכנית פט/22/1223

1.5 מהות התכנית: שינוי בגבולות המגרש וקווי בניין מבלי לשנות את גודל המגרשים.

1.6 יוזם ומגיש התכנית: ידידה בן-שיטרית
רחל' אחימאיר 37, פתח-תקווה

1.7 בעלי הקרקע: ידידה בן שטרית ואחרים
רחל' אחימאיר 37, פתח-תקווה

1.8 מתכנן התכנית: טימו נס. אדריכלים בע"מ, רשיון מס' 18768
רחל' בן גוריון 10, רמת-גן, טלפון 03-7529161

פרק ב' - מיקום התכנית

2.1 תחומי התכנית

גוש	חלוקת בשלמות
6372	7

2.2 גבולות התכנית

- גוש 6372 חלקות 66,67,69,70,84,85,86,88,89

צפון

- רחוב אנסקי, גוש 6372 חלקות 47,49

דרום

- רחוב דנמרק

מזרח

- רחוב רבין

מערב

שטח התכנית 20.381

2.3 שטח התכנית

2.4 מסמכי התכנית

- 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- תשריטי ייעוד קרקע עירוך בקנ"מ 1:500 ו- 1:10,000 (להלן "התשריט").
- נספח בגין מנהה ערוץ בקנ"מ 1:500: פרט לנושאים המחייבים הבאים: שטחי ציבור, מדרג גבהים, קווי בנין, תכסיית ובתי חותם טישה סעיף 5.1.6.
- נספח תנואה מנהה ערוץ בקנ"מ 1:500: מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה פרט לנספחים הבינוי והtanואה המוחים בלבד.

2.5 הגזרות

- עיריות פתח-תקווה
הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה.
ב. "וועדה מקומית"
ג. "קומה טכנית"
ה. "פיתוח סביבתי"
ד. "ח'ח'"
א. "רשות"
גולם המוגבלת לגובה 2.20 מ', המשמשת למתקנים טכניים
והנדסיים ו/או למערך קונסטרוקטיבי לפתרונות הנדסיים של
הבנייה.
ה. "המונה נועדה להשתלה, ומוגדרת כשתה שירות שלא יחש במנין
הconomy.
ח. "מתקנים טכניים והנדסיים"- כל אמצעי טכני או הנדי הדורש לתפעול הבניין הסביבה.
ב. "רשות"
ג. "וועדה מקומית"
ד. "קומה טכנית"
ה. "פיתוח סביבתי"
ו. "מבני תשתיות"
ז. "מערכות תשתיות"
ח. "מתקנים תשתיות"
ט. "מתקנים טכניים והנדסיים"- כל אמצעי טכני או הנדי הדורש לתפעול הבניין הסביבה.

פרק ג':

3.1 יחס לתוכניות אחרות

- .א. על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומי מס' פט/2223/22.
- .ב. על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומי מס' פט/ 2000 על תיקונית.
במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות מתאר מקומיות
מפורחות אחרות, יקבעו הוראות תוכנית זו (להלן: "תוכנית מתאר").
- .ג. במקרה של סתירה פנימית בין מסמכי התכנית יגבשו הוראות התוכנית על
התשריט והנספח, ובמקרה של סתירה בין התשריט והנספח יגבשו הוראות
התשריט.

3.2 מטרות התכנית

- .א. שינוי תוכנית מתאר פט/22/22 בתחום הייעודים המותרים.
- .ב. שינוי מיקום השצ"פ ללא שינוי בשטח הייעוד.
- .ג. שינוי קו בניין וגובה המבנים.
- .ד. שינוי מס' יח"ד לבניין לפי המותר בתכנית ולא חריגה מסה"כ יח"ד המותרות
לפי התכנית.
- .ה. שינוי מיקום שפ"פ ללא שינוי בשטח הייעוד.
- .ו. יצירת מעבר תת-קרקעי לצורך חיבור עם מועדון הספורט.
- .ז. העברת 300 מ"ר מיעורי מסחר לעיקרי מגורים.
- .ח. העברת 240 מ"ר משרות מסחר לשירות מגורים.

3.3 נספח בגין מנהה

- הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בבינוי.
א. יותר ניוד יח"ד וזכויות בניה בין הבניינים, עד 10%.

פרק ד' – רשיימת השימושים, התכליות וזכויות הבנייה

4.1 שימוש בקרקע ובמבנים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש או תכילת פרט לשימושים והתכליות המופיעים ברשימה השימושים והתכליות לגבי הקרקע או הבניין בתכנית זו.

4.2 רשיימת השימושים והתכליות

4.2.1 אזר מגוריים ג' מיוחד

לא שינוי – ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

4.2.2 אזר לשפ"פ

מסומן בתשריט בצלע ירוק תחום ירוק באזר זה יותרו התכליות הבאות:

א. מיקום וגבולות השפ"פ כמפורט בתשריט.

ב. השפ"פ יקרא מגרש 101 א'.

ג. שטחו של השפ"פ יהיה לפי האמור בתכנית מתאר מס' פת/1223/22.

ד. כל שאר ההוראות הנוגעות לשפ"פ הרשומות בתכנית פת/22/22 ישארו תקפות.

4.2.3 אזר לבנייני ציבור

לא שינוי – ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

4.2.4 אזר חזית מסחרית

לא שינוי – ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

4.2.5 אזר לשצ"פ

א. מיקום וגבולות השצ"פ כמפורט בתשריט.

ב. שטחו של השצ"פ יהיה לפי האמור בתכנית מס' פת/1223/22.

ג. כל שאר ההוראות הנוגעות לשצ"פ לפי האמור בתכנית מס' פת 22/22 ישארו תקפות למעט חניה אשר תהיה כפי שנקבע בתכנית זו בלבד.

4.2.6 אזר לדריכים

לא שינוי – ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

4.2.7 אזר למעבר תת-קרקעי

מסומן בתשריט בקו מושך שחור.

א. ניתן יהיה לבנות מעבר תת-קרקעי מתחת לדרך מס' 15 (רחוב אנסקי) אשר יחבר בין פרויקט המגורים למועדון הספורט.

ב. מיקום המעבר כפי שמסומן בתשריט הינו מנחה בלבד ואין מחייב. ניתן יהיה למקם את המעבר על-פי תנאי השטח, מפגעים ומערכות תת-קרקעיות קיימים או מתוכננים במקום.

פרק ה' – תוראות הבנייה**5.1 חוראות מלויות****5.1.1 קווי גניין ומלוחים**

- א. קווי הבניין הגובלים עם השטח ייחו כמפורט בתשריט ובנטפח הבניין.
ב. קווי הבניין לדריכים "ריבון", "אנסקי" ו"דנמרק" ייחו כמפורט בתשריט ובנטפח הבניין.

5.1.2 חניה

- א. החניה תהיה תת קרקעית לפי חמסומן בנטפח התנועה לתכנית זו.
ב. פריקה וטעינה- חצר הפריקה והטעינה למבנה המשחרי ייחו מקורים ולא יחושו בזכיות הבניה.

5.1.3 אופן הבניינו

לא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

5.1.4 מרתפים

לא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

5.1.5 תכשיט

לא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

5.1.6 בטיחות טישת

- 5.1.6.1 על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקייםו של שדה תעופה נתבי.ג. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר תיאום עם רשות התעופה האווירית.

5.1.6.2 כל בקשה להקלת גובה המבנים המבוקש יש להתאים עם רת"א.

- 5.1.6.3 גובה הבנייה לא יהיה על 80 מטרים מעל פני הקרקע (כולל מתקנים טכניים על האג) בהתאם לנפח ביןוי החתום ע"י צה"ל.

- 5.1.6.4 אין לשנות את מקומות המבנים או גובה המבנים, כפי שמצוינים בספק הבניין, לרבות בתכנית בסמכות ועדת מקומית, הקלת או בכל דרך אחרת, אלא באישור בכתב מאות נציג שabituation בוועדת חמוץיזות.

- 5.1.6.5 אין להציג בתחום קונוט הנחיתה של מסוקים מנופים, עגורנים או כל ציודعلות על גובה של 6 מ' מעל פני השטח, אלא לאחר קבלת אישור מעת נציג שabituation בוועדה המחויזת לתכנון ולבניה או מי שהוא הסמיך לכך וואת על מנת לשמור על בטיחות הטישה. יותר להציג מנופים או עגורנים בגובה עד 86 מטרים מעל פני השטח ובתנאי שיוקמו מתחוץ לקונוט נתיתת המסוקים.

- 5.1.6.6 תוקף אישור צה"ל הינו לפרק זמן של 3 שנים ממועד הוצאתו, בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת צה"ל אלה אם כן ניתן תוקף לתכנית בתקופה זו.

5.2 תוראות אדריכליות

לא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

5.3 תוראות לתשתיות

לא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

5.4 תוראות לאיכות הסביבה

לא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

5.5 מבניות

לא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פת/1223/22.

5.6 תוראות לעתיקות

על פי חוק העתיקות, התשי"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, לחזיר על פ"כ לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת חוותה אחרת מרשות העתיקות.

פרק ו'6.1 שלבי ביצוע תחבורתיים

ללא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פט/1223/22.

6.2 רישום השטחים הציבוריים

6.2.1 השטחים בתכנית זו המועדים לצורכי ציבור בהתאם לטעיף 188 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשו ע"ש עיריית פ"ת ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

6.3 חלוקה חדשה

ללא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פט/1223/22.

6.4 היטל השבחה

ללא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פט/1223/22.

6.5 שיפוי

ללא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פט/1223/22.

6.6 תנאים להזאת היתר בניה

ללא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פט/1223/22.

6.7 רישום זכות מעבר וזיקת הנאה

ללא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פט/1223/22.

6.8 הניות בזמן בניה

ללא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פט/1223/22.

6.9 ביצוע התכנית

ללא שינוי - ע"פ תכנית מתאר מס' פט/1223/22.

7.1.1 טבלת אג'ז הבנייה-מבדוקים

קווי בניין	מספרים	הוּאֵת וְהָרַחֲמֵת		טפק עירקי (3)	טפק ערוץ (2)	טפק מוגזר (1)	טפק מוגזר יבנין	טפק מוגזר נייר	טפק מוגזר כבנין	טפק הייעוד ביכוןית
		טפק קומוח	טפק מס' רוחן							
4.0 4.0	(4)	7,000	—	15,400	—	—	+ ק' 20	140 ק' 20	4,730	101
		1,000	—	2,200	600	1,000	.ק' 2 + ק' 5	1 ח' 20 כבנין	228	70
		3,400	—	7,480	—	—	+ ק' 20	1 ח' 68 כבנין 1 ח' 20	4,745	102
228										
הבנייה אסורה כמעט תמיד במקומות התכליות										
3.0 3.0	—	40%	—	105%	—	—	3	—	—	50
		מהרטה לריאקי	מראקי							
הבנייה אסורה כמעט תמיד במקומות התכליות										
		3,206	—	302+301	—	—	3,206	—	—	—
הערות לטבלת אג'ז הבנייה-מבדוקים										

- הערות לטבלת אג'ז הבנייה-מבדוקים
1. תכנית מרבית.
 2. ס. צ. ר"ץ רוכנויות יהוה 228. כל תוטפות יהוד תהייה סטייה ניכרת מהתוכנית.
 3. גודל צורה מוגazy מיר שטה עירקרן.
 4. שטרת מטר חונג ונס, תקומות אונר בתריה ונבנה.
 5. מרגフェס-עפ"י הוראות תכנית פתרמקן / ד"ר טעון. 5.1.4. בהארות תכנית זו.
 6. הוראות ווינטור בינה להדר על האג'ז ההוראות תכנית פתרמקן / א. נ. 2000.

טבלת אכיות הבניה – מצב מוצע

קווי בניין	מגוריים			חוות מסחרית			מסחרי/ה			היעדר			היעדר בתקינה
	N	K	C	שטח שרות (3)	שטח מגורים (4)	שטח מגורים (5)	שטח מגורים (6)	שטח מגורים (7)	שטח מגורים (8)	שטח מגורים (9)	שטח מגורים (10)	שטח מגורים (11)	
CALCA ESRALD	7,760	—	16,920	—	—	—	360	700	2-ב- קומות	70	228	70	אזרו צ'רומ אדים ג' פיווח ג' ג'גוריים בנוייה
CALCA ESRALD	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	אזרו צ'רומ אדים ג' ג'גוריים בנוייה
CALCA ESRALD	3,880	—	8,460	—	—	—	—	—	—	—	5,570	102	אזרו צ'רומ אדים ג' ג'גוריים בנוייה
הבנייה אסורה למעט הטעינה בשיטת התקבלות													אזרו צ'רומ אדים ג' ג'גוריים בנוייה
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	429	101	429
3.0	3.0	—	—	40%	—	105%	—	—	3	—	—	50	1,003
הבנייה מעלה הרקע אסורה למעט המודגש בראות התקנות													אזרו צ'רומ אדים ג' ג'גוריים בנוייה
3,206	301	3,206	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	ירוק
היעדר לטבעת כוונת התקנים													ירוק

- היעדר לטבעת כוונת התקנים
1. תכיסת מרכזית.
 2. ס' ייח"ד בתכנון ייחודה. כל ומספט ייח"ד תריהוט סטיה נכרת מהתקנים.
 3. שוכן מרוף הרכינה ומס' הקומות נאשו בהינתן הבניה.
 4. מרתקם-עפ"י הראות התקנית פט/בק / ד' ו/אנו. 5.1.4 בחירות התקנית פט/ נ. א. / 2000.
 5. הראות זוכיות בניית חוץ על הגג ע"פ הראות התקנות פט/ נ. א.