

תאריך : 28.9.06

משרד חפנים
 מחוז מרכז
 15. 11. 2006
 פרק 2
 תיק מס'

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי – פתח תקוה
 תכנית מסי פת/מק/2003/3/א
 תכנית בסמכות ועדה מקומית
 תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
 המהווה שינוי לתכנית מסי פת/במ/2003/3
 ולתכנית מתאר פת/2000
 ועל פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת פת/מק/2003/3 א/
תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – המהווה שינוי לתכנית
מס' פת/במ/2003/3 להלן "התכנית המקורית" ולתכנית מתאר פת/2000

2. המקום :

מחוז : המרכז
הנפה : פתח תקוה
המקום : פתח תקוה
גוש : 6357
חלקות : 8,9,30
חלקי חלקות : 7,12
גוש : 6360
חלקות : 22,23,27,30
חלקי חלקות : 13,14,16,24,25,26,28
29,32,114,115

3. בעלי הזכויות בקרקע :

שונים

4. שטח התכנית :

83.241 ד"מ

5. יוזם התכנית :

הועדה המקומית לתכנון
ובניה פתח תקוה.

6. עורך התכנית :

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
רחוב תובל 11 רמת גן 52522 טל : 03-6123040 פקס : 03-6123050
כנען-שנהב אדריכלים
דיסנציק 9 תל אביב 69353 טל : 03-6496644 פקס : 03-6471997

7. מסמכי התכנית :

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בק.מ.1:1000, (להלן: "התשריט").
 - ג. טבלת הקצאות.
 - ד. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ.1:1000 (להלן: "נספח בינוי").
 - ה. נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בק.מ.1:500 (להלן: "נספח תנועה").
 - ו. נספח הגבלות בניה בגין מתקן תנובה.

8. יחס לתכניות אחרות :

על שטח תכנית זו יחולו הוראות תכניות שינוי מתאר מקומית פת/במ/2003/3 (להלן: "התכנית המקורית") ותכנית מתאר פת/2000 על שינוייה, בכפוף לשינויים הנובעים מתוכנית זו. במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו.

9. ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. מטרות התכנית :

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א(א)1.
- ב. הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)2.
- ג. הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א)3.
- ד. שינוי קווי בנין בתכנית לפי סעיף 62א(א)4.
- ה. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5.
- ו. שינוי בחלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה. כולל המרת 13,160 מ"ר ממרכז עסקים, למגורים מיוחד לפי סעיף 62א(א)6.
- ז. תוספת 188 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א(א)8.
- ח. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בניין לפי סעיף 62א(א)7.
- ט. תוספת עד 2 קומות באזור מגורים מיוחד לפי סעיף 62א(א)9.

11. תכליות ושימושים:

א. אזורי מגורים מיוחד.

כמפורט בתכנית המקורית.

ב. מרכז עסקים

מסחר, משרדים, שירותים אישיים ופיננסיים, מרפאה ושירותי בריאות שכונתיים, אחסנה, לפי המותר בתכנית המקורית, מועדון ספורט, כושר, בריכת שחיה ומתקנים נלווים וכדומה בנוסף למותר ע"פ התכנית המקורית.

ג. שטח למבני ציבור

1. כמפורט בתכנית המקורית.

2. במגרש ציבורי "ב" תותר הקמת מבני ציבור אשר לא יעמדו בסתירה להוראות תמא

18 (להלן: "התכנית הראשית") המתייחסות לתחנות תדלוק באזורי מגורים

עירוניים (סעיף 7 ה' – בתכנית הראשית).

ד. שטח ציבורי פתוח:

תכליות על פי תוכנית פת 2000 ובין היתר ובנוסף גינון, פיתוח, שבילים להולכי רגל, גן ארכיאולוגי, מעבר קווי תשתית, מתקנים הנדסיים, בריכות מים ומבני שירותים, מתקני משחקים וספורט, חניה וכו'. וכמו כן יותר מעבר לרכב חרום ופינוי אשפה וכדומה בתחום השצ"פים שבתכנית באישור הועדה המקומית.

12. טבלת שטחי ציבור בתחום התכנית

מס' מגרש	שטח קיים - בדונם	שטח מוצע - בדונם
א	7.268	7.331
ב	1.321	0.849
ד	--	2.121
סה"כ מבני ציבור בתחום התכנית	8.589	10.301
סה"כ שצ"פ בתחום התכנית	11.810	13.357
סה"כ דרכים בתחום התכנית	12.347	15.926
סה"כ שטחי ציבור בתכנית	32.746	39.584

קווי בנין	מספר קומות מירבי	סה"כ עקרי+ שירות	היקפי בניה מירביים למגורים לכל מגרש במ"ר				מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מספר המגרש	האזור
			מטרות שרות		מטרות עיקריות						
			סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
כמסומן בתשריט	ק+19+ד.ג.ג.	14922	7122	3120	4002	7800	78	מגורים	4002	2001	מגורים מיוחדים
	ק+19+ד.ג.ג.	14934	7134	3120	4014	7800	78	מגורים	4014	2002	
	ק+19+ד.ג.ג.	15730	7930	3120	4810	7800	78	מגורים	4810	2003	
	ק+19+ד.ג.ג.	14723	6923	3120	3803	7800	78	מגורים	3803	2004	
	ק+19+ד.ג.ג.	14514	6714	3120	3594	7800	78	מגורים	3594	2005	
	ק+19+ד.ג.ג.	23941	10253	4720	5533	13688	118	מגורים	5533	2010	
	ק+18+ד.ג.ג.	13973	6573	2960	3613	7400	74	מגורים	3613	2011	
	ק+18+ד.ג.ג.	13976	6576	2960	3616	7400	74	מגורים	3616	2012	
	ק+18+ד.ג.ג.	13932	6532	2960	3572	7400	74	מגורים	3572	2013	
	ק+10+ד.ג.ג.	23071	10881	4240	6641	12190	106	מגורים	6641	2018	
	ק+10+ד.ג.ג.	6180	2760	1200	1560	3420	30	מגורים	1560	2021	
3-16	35961	20961	3750	17211	15000		מרכז עסקים	5737	2027	מרכז עסקים	
	205857	100359	38390	61969	105498	866				סה"כ	

טבלת זכויות - מצב מוצע

קווי בנין	מספר קומות מירבי	סה"כ עקרי+ שירות	היקפי בניה מירביים למגורים לכל מגרש במ"ר				מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מספר המגרש	האזור
			מטרות שרות		מטרות עיקריות						
			סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
כמסומן בתשריט	ק+21+ד.ג.ג.	25190	10242	6240	4002	14948	156	מגורים	4994	2001	מגורים מיוחדים
	ק+21+ד.ג.ג.	31098	15384	6560	8824	15714	164	מגורים	7479	2002	
	ק+21+ד.ג.ג.	13622	6148	3120	3803	7474	78	מגורים	3032	2004	
	ק+21+ד.ג.ג.	14188	6714	3120	3594	7474	78	מגורים	3110	2005	
	ק+21+ד.ג.ג.	28639	11773	6240	5533	16866	156	מגורים	4454	2010	
	ק+20+ד.ג.ג.	29503	13789	6560	7229	15714	164	מגורים	6053	2011	
	ק+20+ד.ג.ג.	14709	6852	3280	3572	7857	82	מגורים	3277	2013	
	ק+12+ד.ג.ג.	27761	12641	6000	6641	15120	150	מגורים	6059	2018	
	ק+12+ד.ג.ג.	5091	2600	1040	1560	2491	26	מגורים	1521	2021	
	3	16056	14216	6689	7527	1840		מרכז עסקים	3678	2027	
	205857	100359	48849	52285	105498	1054				סה"כ	

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי מיקום בין מגרש א לבין מגרש 2027 במסגרת תכנית שבסמכותה.
- ניתן יהיה לשנות שטחי מגרשים, גבולות בין מגרשים גובלים באותה בעלות ובתנאי שסה"כ שטחי המגרשים לא השתנה.

14. הנחיות בניה

14.1 אזור מגורים מיוחד

א. זכויות הבניה, גובה המבנים יהיו כמפורט בטבלת מצב מוצע שבסעיף 11.

ב. חדרי גג – תותר בניית חדרי גג כמפורט בתכנית המקורית.

ג. מרתפים – תותר בניית מרתפים כמפורט בתכנית המקורית בגובה 2.40 מ' בין רצפה לתחתית קורות.

ד. קווי בנין – כמפורט בתשריט.

ה. גינון ותכסית – כמפורט בתוכנית המקורית אולם הגינון במגרש לא יפחת מ- 20% משטח המגרש, יותרו משטחי חניה עיליים בתכסית של עד 45% משטח המגרש. למעט מגרשים 2013, 2011, 2010, 2005, 2004, בהם יותרו שטחי חניה עיליים עד 55% משטח המגרש.

ו. בהתאם להוראות התכנית המקורית תותר העברת יח"ד ושטחי בניה ממגרש למגרש בלי שהדבר יהווה הקלה בתחום תכנית פת/מק/2003/א.

ז. תותר הקמת קומת כניסה וקומת עמודים מפולשת בגובה כפול כמסומן בנספח הבינוי.

14.2 מרכז עסקים

א. זכויות בניה, גובה מבנים וקווי בניה יהיו כמפורט בטבלת מצב מוצע בסעיף 11. על הגג ובמרתפים תותר התקנת מתקנים טכניים.

ב. מרתפים – תותרנה עד 2 קומות מרתפים עד לגבולות מגרש. יותרו שימושים לחניה, לאחסנה לפי המותר בתכנית הראשית עבור השימושים הקיימים בבניין ולמערכות טכניות.

ג. גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.40 מ' בין רצפה לתחתית קורות התקרה ובאזורי פריקה וטעינה – 4.5 מ' נטו.

ג. החניה העילית למרכז העסקים תהיה עד 50% משטח המגרש.

15. תנאים למתן היתר

א. הגשת תכנית פיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית לכל מגרש.

ב. הגשת תכנית תנועה וחניה לאישור הועדה המקומית לכל מגרש.

ג. תאום עיצוב הבניינים עם מהנדס העיר או גורם שימונה מטעמו.

16. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה 1965.

17. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

18. נספחי בינוי, תנועה וחניה

נספחי הבינוי, התנועה והחניה הינם מנחים בלבד ומהנדס העיר יהיה רשאי לאשר שינויים בכל

חלק מהם ע"פ שיקול דעתו ובתנאי שלא יהיה בכך לשנות את אופי התכנית.

19. זיקות הנאה:

תותר בניית רמפות גישה מעברים, הרחבת מדרכות וכבישים וכניסות משותפות לחניונים, למגרשים גובלים ותרשמה לכך זיקות הנאה כנדרש.
יתאפשר מעבר דרך מגרש 2027 ודרך מגרש א' מרחוב שטרומנים לרחוב גיסין, ישירות או באמצעות הדרך הגובלת בתכנית ממזרח.

20. עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם 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 מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם 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 היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר 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 ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

21. היטל השבחה:

על תכנית זו יחול היטל השבחה כחוק.

14.09.2006

[Handwritten signature]
בד"ר אוריאל שניידר
התאחדות הנדסאים

בועד עבודה

חתימת עורך התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

[Handwritten signature]
אפריקה ישראל קמ"מ א"מ
דנקנד העמותה לע"מ
בניסיון טענות

חתימת בעלי הזכויות בקרקע:

ועדה מקומית פתח-תקווה			
אישור תכנית מס' פת/מק/ <u>2005/3/2005</u>			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית לפי סעיף 108 ג' לחוק			
י"ר הועדה המקומית	מהנדס העיר	מנהל א"ף תלנן	המפקח על המזון וע"ס קעוה המזון