



מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי - פתח תקוה  
 תכנית שינוי מתאר מס' פת/2003/18  
 שינוי לתכניות מתאר מס' פת/2000, פת/במ/2003, פת/2000/א', פת/מק/2000/ד'  
 ולתכנית פת 1/1275  
 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' פת/2003/18.  
 שינוי לתכניות מתאר מס' פת/2000 פת/2000/א',  
 פת/מק/2000/ד' ולתכנית פת 1/1275.

2. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית כוללים:

- א. תקנות התכנית הערוך ב- 11 דפים.
- ב. תשריט: בקנה מידה 1:1250.
- ג. נספח תנועה. מס' 680/01 המעודכן ל 01.12.4.
- ד. נספח בינוי מנחה.
- ה. טבלת איזון והקצאות.
- ו. נספח ניקוז וחילחול מנחה, וזאת בתנאי שיישמרו עקרונות הנספח.

3. שטח התכנית: 124.616 דונם.

4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית.

5. השכונה / הרחוב ומס' הביתים: מזרח לרח' ראשון לציון.

6. נושאים וחלקות: גוש: 6357 חלק מחלקה 14.

(מקוריים) גוש: 6360 חלקות 2,11,16,17,18,19,101

וחלק מהחלקות: 113, 112, 109, 108, 102, 88, 29, 4, 3.

**חלקות חדרשות**

חלקות תמורה			חלקות מקו	
גוש 7195			גוש 6360	גוש 6360
	52 (חלק)	63 (חלק)	126	4
32 (חלק)	61 (חלק)	49 (חלק)	130	101
			132	102
			134	108
		48 (חלק)		109
			136	112
		63 (חלק)	138	113

7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח-תקוה, רח' העליה השנייה 1 פ"ת טל: 03-9052222

8. בעלי הקרקע: שונים.

9. מחבר התכנית: אדריכל ישראל קשמן, רח' העצמאות 48 פ"ת טל: 03-9337778.

10. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה

**כדלקמן:**

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד, שפ"פ, שטח לביניני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח.
- ב. התווית דרכים חדשות.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. שינוי משצ"פ לשטח לבנין ציבורי
- ה. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק.
- ו. קביעת מבנים להריסה.

**11. יחס לתכנית המתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח

תקוה מס' פת/ 2000 על תיקונה, פת/2000/א',

פת/מק/2000/ד' להלן: תכנית המתאר, למעט השינויים

שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר

לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

**12. יחס לתכניות מפורטות בתוקף:** הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית

אשר קבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינן

למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

**13. רישום השטחים הציבוריים:** השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם

לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965 יופקעו ע"י

הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת סעיף 26 לחוק

התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965, או ירשמו על שם העירייה

בדרך אחרת.

**14. תכליות המותרות:**

א. מגורים מיוחד:

(1 מגורים

ב. שטח למבני ציבור:

בשטח למבני ציבור יותרו השימושים כולם או מקצתם, בהתאם

לתכנית בינוי, תכליות על פי תכנית מתאר מס' פת/ 2000 כמפורט

להלן:

(1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרכות ברכות שחיה ומגרשי

ספורט לפי תכנית מפורטת ובהתאם לבדיקת היבטים

סביבתיים למויעת מפגעים סביבתיים.

- (2) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- (3) בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- (4) מוסדות בריאות .
- (5) מוסדות דת.
- (6) מוסדות סעד.
- (7) מגרשי ומתקני חניה.
- (8) תחנות טרנספורמציה.

ג. שטח ציבורי פתוח:

תכליות על פי תכנית מתאר מס' פת / 2000 כמפורט להלן:

- (1) נופש ונוי.
- (2) גנים לציבור, חורשות ושדרות.
- (2) מגרשי ספורט ומשחקים, ככרות, רחובות ומבנים המשרתים מטרות אלה.
- (3) שבילים להולכי רגל.
- (4) חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- (5) מקלטים ציבוריים.
- (6) תחנות טרנספורמציה.
- (7) בתי שימוש ציבוריים.
- (8) פיסול חוצות.



רשימת מנרשים באזור מנורים מיוחד

שטח עיקרי (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר) כולל שפ"פ	מספר יח"ד	מספר מגרש
3,727	1,829	34	201
3,791	1,926	34	202
5,060	2,024	45	203
4,948	1,936	44	204
3,825	2,391	34	205
4,267	1,750	38	206
3,896	2,261	35	207
4,715	1,948	43	208
3,164	2,240	28	209
3,979	1,850	35	210
7,161	2,400	62	211
4,630	1,800	25	'א212 *
3,544	1,200	32	'ב212
3,942	2,034	35	213
3,754	2,421	33	214
3,697	2,720	33	215
4,652	2,052	41	216
6,507	2,091	57	217
2,755	1,027	25	'א218
3,415	1,273	32	'ב218
7,067	2,936	65	219
3,828	3,757	35	220
	45,866	845	סה"כ

\* ולחלופין עד 31 יח"ד בשטח עיקרי של 4,000 מ"ר.

**16. מגורים מיוחד - הוראות בנייה**

**א. גובה מבנים:**

- 1) גובה הבנינים יהיה בהתאם למסומן בתשריט, הסימון בתשריט מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת קרקע/עמודים, מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג, דופלקסים. חדרים על גג, מתקנים טכניים מערכות סולריות וחדרי מכונות.
- 2) חדרי גג - תותר הקמת חדרים על הגג בהתאם לתכנית מס' פ"ח/ 2000 / א
- 3) תותר הצמדת חצרות לדירות גג.

**ב. שטחי שירות:**

- 1) שטח שירות ליח"ד הוא 45 מ"ר.
- 2) השטח הנ"ל כולל ממ"ד, מחסן דירתי עד 4 מ"ר ליח"ד, מרפסת שירות עד 4 מ"ר ליח"ד, חדר מדרגות ומעליות בבניין רב קומות, קומת קרקע וחדר מכונות על הגג.

**ג. מרתפים:**

- 1) מרתף עליון יותרו מתקנים הנדסיים וחדרי מכונות, מחסנים (לדיירי הבנין בלבד) וחניה.
- 2) במרתפים תחתונים יותרו חניונים בלבד.

**ד. ניווד יחידות דיור.**

יותר ניווד של עד 5% ממספר יח"ד ממגרש למגרש בהסכמת הבעלים, בתנאי שאין תוספת קומות ואין תוספת יח"ד בסה"כ בין המגרשים השותפים בהעברה.

**ה. רשימת תכליות בשפ"פ:**

חניה תת-קרקעית בתנאי שמירת קריטריונים של חילחול ובית קיבול לעצים עמוקי שורש. במפלס הקרקע יותר גינון, נטיעת עצים ופינות משחקים ללא גידור בין חלקי השפ"פ השונים.

**17. הוראות בנושא איכות הסביבה:**

**א. הנחיות תכנונית למבני מגורים**

**(1) מזגנים :**

בכל דירה יותקנו סידורים (צנרת חשמל ואינסטלציה לניקוז). מיקום מתקני מיזוג האוויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת

אור ו/או מי ניקח על ידם לא יפריעו לציבור. מיקום מתקני  
מיזוג האוויר ו/או מזגנים ייקבע כך שלא ייגרמו ממרדי רעש  
לדירות השכנות ולא ייגרמו מטרדים חזותיים לציבור.

2) אשפה:

א) תכנון המבנים בהיתרי בניה בשטח התוכנית יבוצע על פי  
העיקרון שאין להוציא אשפה לרחוב.  
ב) ינתנו פתרונות לכל סוגי האשפה במסגרת מגרשי הבתים.  
לשם כך יתוכננו שני חדרי אשפה, האחד לאשפה ביתית רגילה  
באמצעות דחסן ושני לריכוז פסולת גסה באמצעות מכולה.  
החדרים יהיו תת קרקעים או מקורים ובעלי נגישות נוחה וגובה  
מתאים למשאית הפינוי.  
בחדרים יהיה מקום להצבת מתקנים נוספים למיחזור בהתאם  
למדיניות העיריה בנושא.

ג) בבניי מגורים מעל 10 קומות יתוכננו פירים פנימיים לאשפה.

3) בנייה ירוקה

בתכנון בניי המגורים בשכונה ישולבו טכנולוגיות מתקדמות של  
בנייה ירוקה בדוגמת: תכנון מערכות מים אפורים.

ג הנחיות לזמן בניה

תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות באתר  
הבניה התכנית תיכלול את הנקודות הבאות:

1) פתרונות למניעת היווצרות אבק

2) פתרונות למניעת רעש -

א) כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התוכנית יחוייב לעמוד

בדרישות התקנות למניעת רעש.

ב) כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד

בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד

בנייה) תשל"ט 1979.

א) שעות העבודה בתחומי התוכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן

השעת 00 : 06 ולא יאוחר מהשעה 00 : 19.

ב) מיקום גורמורים כך שלא יוצרו מטרדים לסביבה.

1) מניעת זיהום קרקע:

א) יש להציב שורות כימיים באתר.



ב) השרותים יוצבו כך שלא יוצרו מטרדים לסביבה.

ד. גינן וחזות - פירוש עקרונות הגינן של השטח הפתוח

וכן של שטחים אחרים שאינם מרוצפים. היתר

הבניה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה

על איכות הסביבה, כפי שייקבעו ע"י המשרד

לאיה"ס לאחר בדיקת המסמך הג"ל.

#### 18. חניה:

א. החניה תהא עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה)

1983 או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן הוצאת היתר בנייה.

כל החניה תהא בתחום המגרשים.

ב. תותר חנייה תת - קרקעית בשפ"פ בכפוף להסכמת הועדה

המקומית, ולהגשת תכנית פיתוח וגינן מפורטת.

ג. יוקצו שטחים לחנייה הנדרשת לכניני הציבור בתחומי המגרשים

הציבוריים.

ד. תותר הקמת חניונים משותפים במגרשים צמודים ובתנאי הסכמת

כל הבעלים

#### 19. חניה עילית חלקית, חלחול וגינן

תותר חניה עילית בתחומי המגרשים בתנאי מיצוי חניה תת קרקעית במרתף אחד

לפחות. שאר החניות יותרו בחניה עילית בתנאי שהשטח המגונן בתחום המגרש לא

יפחת מ- 30%. במסגרת שטח זה, תתוכנן רצועת גינן בחזית המגרש ברוחב 5 מ',

שתטופל בצורה אחידה. השטח המיועד לצרכי חלחול בתחום המגרש יעמוד על 20%

וניתן לכלול אותו בחפיפה עם השטח המיועד לגינן.

#### 20. היתרי בנייה:

##### א. תכנית בינוי

לא ינתן היתר בנייה למגרש בתחום התכנית ללא תכנית בינוי

לביצוע כוללת לכל שטח התכנית.

לפחות 20% מהבינוי התת קרקעי ו 30% מהבינוי העל קרקעי

(מגורים ושכ"צ) יישארו פנויים מבינוי.

##### ב. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בנייה אלא אם מהנרס העיר אישר תכנית פיתוח

לאותו השטח. תכנית הפיתוח הג"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 מופוגרפית. 20% משטח התוכנית ישאר ללא בניה עילית או תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי הנגר העילי למי תהום.

ג. בניה בש.ב.צ.

היתרי הבניה בשטחים למבנה ציבור יהיו ע"פ הנחיות האנף לאיכות הסביבה.

ד. שלבי ביצוע.

1) לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר תחילת עבודות סלילה לכביש גישה ברחוב דו-מסלולי לפחות למתחם התכנית מרח' ראשון לציון או מרח' גיסין עפ"י תכניות להסדרי תנועה באישור משרד התחבורה. תנאי לאיכלוס ראשון יהיה פתיחתה לתנועה של דרך הגישה הנ"ל

2) תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים בשטח התכנית הוא הפסקת פעילותם, של המפעלים "עץ-לבוד" - "טית בית".

ה. הריסה

תנאי למימוש היתר בניה : הריסת המבנים המיועדים להריסה בחלקות המקוריות של בעלי הזכויות ובמגרשים שהוקצו להם.

ו. עידוד הריסה

לצורך קידום ויישום תכנית זו, תעודד הריסת מבנים חקלאים או אחרים אשר נבנו בעבר. עבור הריסת כל 120 מ"ד שנבנו בהיתר-תינתן תוספת דירה אחת וזאת בכפוף להריסה טרם קבלת היתר בניה או תוך שנה מיום אישור התכנית המוקדם מביניהם. יובהר שתוספת יח"ד אלה הן בנוסף ליח"ד שיוותרו בתכנית שתקבל תוקף.

21. פיתוח שטחי צבור ושפפים בהתאם לפיתוח המגורים

שטחים למבני צבור ודרכים – יפותחו בהתאם לאיכלוס על מנת לתת מענה לאוכלוסיה.

שטחים צבוריים פתוחים – השטחים הצבוריים הפתוחים בתחום התכנית יפותחו בד בכר עם הוצאת היתרי הבניה.

שטח פרטי פתוח – תנאי להיתר למבנה – תכנון השפ"פ הצמוד למבנה. תנאי

לאכלוס – ביצוע פיתוח השפ"פ.

לא יותר למקם שמחי מסחר ביעוד שב"צ.

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

23. אי התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר

יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון

והבניה תשנ"ה – 1965, אם שיעור אי התאמה לא עלתה על השעורים המפורטים

בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5/2/98.

24. חדר טרנספורמציה :

חדר טרנספורמציה ישולב בתוך הבניין בקומת קרקע או במרתף תת-קרקעי בתאום

ובאישור חברת החשמל.

25. הוצאות תכנון

העיריה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון בגין הכנת תכנית זו

26. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	181	2003
בישיבה מס'	15	מיום 10.4.05
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לצאת תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	ירושלם הועדה

חתימות:

א.ג. קישור  
אדריכל

המתכנן:

הועדה המקומית:

תאריך: 16 / 11 / 2006