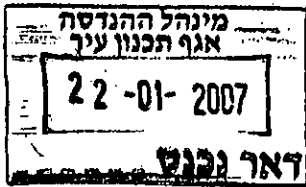
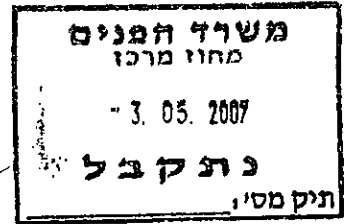


113

4016546



מסמך א' - הוראות התכנית



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מס' פת/מק/2004/א'1

שינוי לתכנית מס' פת/2004/א' ולתכנית מתאר פת/2000

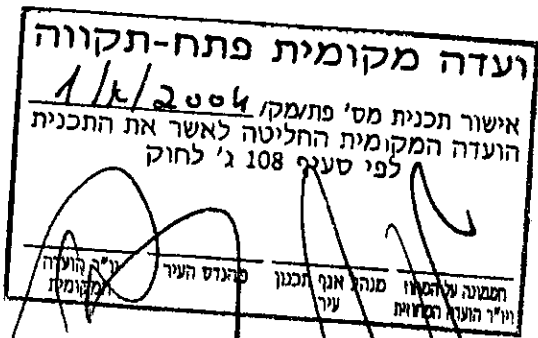
חתימות

חתימת מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה פי"ת

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ  
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי



- תאריך:
- 28.8.05 - לדיון בועדה המקומית
  - 9.9.05 - לדיון בועדה המקומית - עדכון
  - 18.9.05 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2
  - 15.1.06 - להפקדה
  - 8.2.06 - להפקדה - עדכון
  - 5.3.06 - להפקדה - עדכון מס' 2
  - 14.5.06 - להפקדה - עדכון מס' 3
  - 18.6.06 - להפקדה - עדכון מס' 4
  - 22.6.06 - להפקדה - עדכון מס' 5
  - 24.11.06 - למתן תוקף



תכנית מס' פת/מק/2004א/1, שינוי לתכנית מס' פת/2004א/1 ולתכנית מתאר פת/2000 (להלן ביחד: "התכנית הראשית").

1. שם התכנית:

מסמך א' - תקנות התכנית (9 עמודים).

2. מסמכי התכנית:

מסמך ב' - תשריט התכנית בקני"מ 1:1250.

מסמך ג' - תכנית בינוי מנחה קני"מ 1:1250.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

255.932 דונם.

4. שטח התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

5. חלות התכנית:

מחוז: המרכז

נפה: פתח תקוה

מקום: פתח תקוה בין הרחובות דנקנר, ז'בוטינסקי, בזל וגרינשפן.

גוש: 6366

חלקות: 8, 9, 19, 20, 22-25, 28, 29, 31-37, 39-41, 43-122,

124-143

חלק מחלקות: 6, 17, 26, 38

גוש: 6362

חלקות: 104, 107

חלק מחלקות: 4, 6, 28, 105, 108, 122, 127

שונים.

7. בעלי הקרקע:

8. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקוה

רח' העליה השניה 1, פתח תקוה

טל': 03-9052284; פקס': 03-9052616

9. עורכי התכנית:

פינצ'י רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

יהושע פינצ'י שמואל רוה עינת פלדי

רח' צבי 12, רמת-גן, 52504

טל': 03-7522171; פקס': 03-7517862

## 10. מטרת התכנית

- 10.1 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר בכל יעוד קרקע ביותר מ-50% עפ"י סעיף 62 א(א)(6) לחוק ע"י העברת 36790 מ"ר משטח לעסקים ומסחר לשטחים למגורים.
- 10.2 תוספת יח"ד מ-1154 ל-1388.
- 10.3 שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין עפ"י סעיף 62 א(א)(7) לחוק.
- 10.4 שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- 10.5 שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62 א(א)(5) לחוק.
- 10.6 הרחבת דרכים עפ"י סעיף 62 א(א)(2) לחוק.
- 10.6 הגדלת שטחים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62 א(א)(3) לחוק.

## 11. הוראות התוכנית

- 11.1 השטחים בתחום התוכנית ישונו באופן ששטח בניני הציבור יהיה 20,781 מ"ר במקום 16,781 מ"ר ושטח המגרשים באזור המסחרי המיוחד יקטן מ-13,232 מ"ר ל-9,232 מ"ר.

טבלת ריכוז השטחים במצב הקודם ובמצב החדש מפורטת להלן:

| מצב מוצע |          | מצב קיים |          | הייעוד                |
|----------|----------|----------|----------|-----------------------|
| ב- %     | בדונם    | ב- %     | בדונם    |                       |
| 46.23    | 118.329  | 46.56    | 119.176  | ציבורי פתוח           |
| 17.40    | 44.535   | 17.40    | 44.535   | מגורים                |
| 8.12     | 20.781   | 6.56     | 16.781   | בניני ציבור           |
| 3.61     | 9.232    | 5.17     | 13.232   | עסקים ומסחר           |
| 0.49     | 1.246    | 0.49     | 1.246    | מסחרי מיוחד כולל שפ"פ |
| ✓ 24.15  | ✓ 61.809 | ✓ 23.82  | ✓ 60.962 | דרכים וחניה           |
| 100%     | 255.932  | 100%     | 255.932  | סה"כ                  |

11.2 טבלת שטחי מארשים, שטחי בניה, גובה הבניה ומס' יח' הדירור במצב קודם

| אחוז שטח מגורי לגיון | קוי בגין במ' |                  |             | מס' יח"ד | גובה המבנה במ' | מס' קומות מרבי | מס' קומות מרבי |                | סה"כ שטח בניה עיקרי + שירות במ"ר |                | שטח שירות במ"ר |                | שטח עיקרי במ"ר  | שטח המגרש במ"ר | שטח מגרש במ"ר | סימון היעוד (צבע) | יעוד            |
|----------------------|--------------|------------------|-------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------|
|                      | אחורי        | צדדי             | קדמי        |          |                |                | מס' קומות מרבי | מס' קומות מרבי | מס' קומות מרבי                   | מס' קומות מרבי | מס' קומות מרבי | מס' קומות מרבי |                 |                |               |                   |                 |
| 30%                  | 5            | 18 ב'ן שני מונים | עפ"י התשריט | 218      | 92             | 28             | 479            | 19838          | 894                              | 37060          | 19838          | 13080          | 23980           | 4148           | 3872          | כתום              | מגורים מיוחד    |
|                      |              |                  |             | 81       | 71             | 21             | 195            | 7376           | 364                              | 13820          | 7376           | 4860           | 8960            | 3801           | 101           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 85       | 71             | 21             | 201            | 7740           | 376                              | 14500          | 7740           | 5100           | 9400            | 3857           | 102           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 69       | 62             | 18             | 211            | 6284           | 394                              | 11780          | 6284           | 4140           | 7640            | 2991           | 103           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 64       | 62             | 18             | 237            | 5829           | 445                              | 10930          | 5829           | 3840           | 7090            | 2461           | 104           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 59       | 62             | 18             | 207            | 5374           | 388                              | 10080          | 5374           | 3540           | 6540            | 2599           | 105           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 86       | 80             | 24             | 273            | 7831           | 512                              | 14670          | 7831           | 5160           | 9510            | 2869           | 106           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 86       | 80             | 24             | 289            | 7831           | 541                              | 14670          | 7831           | 5160           | 9510            | 2714           | 107           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 57       | 62             | 18             | 177            | 5192           | 331                              | 9740           | 5192           | 3420           | 6320            | 2949           | 108           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 57       | 62             | 18             | 171            | 5192           | 320                              | 9740           | 5192           | 3420           | 6320            | 3048           | 109           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 59       | 62             | 18             | 197            | 5374           | 369                              | 10080          | 5374           | 3540           | 6540            | 2737           | 110           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 76       | 71             | 21             | 208            | 6921           | 389                              | 12970          | 6921           | 4560           | 8410            | 3341           | 112           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 76       | 71             | 21             | 206            | 6921           | 386                              | 12970          | 6921           | 4560           | 8410            | 3368           | 113           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 81       | 71             | 21             | 202            | 7376           | 379                              | 13820          | 7376           | 4860           | 8960            | 3652           | 114           | כתום              |                 |
|                      |              |                  |             | 1154     | סה"כ           |                | 105079         | 78127          | 105079                           | 196830         | 105079         | 69240          | 127590          | 44535          | סה"כ          |                   |                 |
|                      | 10           | 6                | 10          | 32       | 116            | 32             | 595            | 24219          | 1018                             | 41498          | 24219          | 6908           | 34540           | 4073           | 201           | אמור              | עסקים ומסחר     |
|                      |              |                  |             | 32       | 116            | 32             | 642            | 20762          | 1110                             | 35884          | 20762          | 5981           | 29903           | 3234           | 203           | אמור              |                 |
|                      |              |                  |             | 32       | 116            | 32             | 563            | 18205          | 973                              | 31481          | 18205          | 5247           | 26234           | 3237           | 204           | אמור              |                 |
|                      |              |                  |             | 32       | 116            | 32             | 556            | 14941          | 956                              | 25684          | 14941          | 4281           | 21403           | 2688           | 205           | אמור              |                 |
|                      |              |                  |             | 32       | 116            | 32             | 556            | 14941          | 956                              | 25684          | 14941          | 4281           | 21403           | 2688           | 205           | אמור              |                 |
|                      |              |                  |             | 1154     | סה"כ           |                | 78127          | 78127          | 22417                            | 112080         | 13232          | סה"כ           |                 |                |               |                   |                 |
|                      | 5            | 4                | עפ"י התשריט | 2        | 13             | 2              | 25             | 300            | 105                              | 1300           | 1090           | 300            | 500 למסחר       | 1246           | 401           | אמור כתום         | שטח מסחרי מיוחד |
|                      |              |                  |             | 2        | 13             | 2              | 25             | 300            | 105                              | 1300           | 1090           | 300            | 500 למבני ציבור |                |               | אמור כתום         |                 |
|                      |              |                  |             | 3        | 14             | 3              | 25             | 276            | 147                              | 1618           | 276            | 462            | 1156            | 1101           | 301           | בחום              |                 |
|                      |              |                  |             | 3        | 14             | 3              | 25             | 308            | 1809                             | 1809           | 308            | 517            | 1292            | 1230           | 302           | בחום              |                 |
|                      |              |                  |             | 3        | 14             | 3              | 25             | 2098           | 12287                            | 12287          | 2098           | 3511           | 8776            | 8358           | 303           | בחום              |                 |
|                      |              |                  |             | 805      | 4733           | 4733           | 805            | 1352           | 3381                             | 3220           | 304            | בחום           |                 |                |               |                   |                 |
|                      |              |                  |             | 718      | 4222           | 4222           | 718            | 1206           | 3016                             | 2872           | 305            | סה"כ           |                 |                |               |                   |                 |
|                      |              |                  |             | 16781    | סה"כ           |                |                |                |                                  |                |                |                | 16781           |                |               |                   |                 |

הערות:

(1) סיכום שטחי בניה עיקריים : מגורים 127590 מ"ר  
 עסקים ומסחר 112080 מ"ר  
 סה"כ 239670 מ"ר

11.3 פירוט החשבונות במ"ל

| מחלקת לקרקע | מצב חדש     |             |             |             | העברות      |             |             |             | מצב קודם    |             |             | מגרש מס'    |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|             | שטח שירות   | שטח שירות   | שטח שירות   | שטח שירות   | שטח שירות   | שטח שירות   | שטח שירות   | שטח שירות   | שטח שירות   | שטח שירות   | שטח שירות   |             | שטח שירות   |
| מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע | מחלקת לקרקע |
| 18699       | 4732        | 23660       | 1600        | 632         | 3160        | 101         | 24219       | 6908        | 34540       | 201         |             |             |             |
|             |             |             | 1680        | 664         | 3320        | 102         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1120        | 440         | 2200        | 108         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1120        | 440         | 2200        | 109         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 5520        | 2176        | 10680       | סד"כ        |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1760        | 690         | 3450        | 106         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1760        | 690         | 3450        | 107         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1520        | 598         | 2990        | 112         |             |             |             |             |             |             |             |
| 15722       | 4003        | 20013       | 5040        | 1978        | 9890        | סד"כ        |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1360        | 536         | 2680        | 103         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1520        | 598         | 2990        | 113         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1600        | 632         | 3160        | 114         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 4480        | 1766        | 8830        | סד"כ        |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1280        | 502         | 2510        | 104         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1200        | 468         | 2340        | 105         |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             | 1200        | 468         | 2340        | 110         |             |             |             |             |             |             |             |
| 11261       | 2843        | 14213       | 3680        | 1438        | 7190        | סד"כ        |             |             |             |             |             |             |             |
| 59407       | 15059       | 75290       | 18720       | 7358        | 36790       |             |             |             |             |             |             |             |             |
|             |             |             |             |             |             |             | 78127       | 22417       | 112080      |             |             |             |             |
|             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | סד"כ        |             |

הערות:

- שטחי השירות שהועברו מתחת פני הקרקע הינם עפ"י 80 מ"ר ל"ד נוספת.
- הקערה עפ"י הזכויות היחסיים בתכנית המאושרת באופן שהפחתה שטחי הבניה מהמגרשים לתעסוקה ומסחר תיעשה באופן יחסי לבעלויות שבתכנית המאושרת.
- להלן "התכנית" והשטחים שהופחתו יועברו לאותם הבעלים במגרי המגורים ויתווספו באופן יחסי לבעלויות שבתכנית המאושרת.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אמורן של טבלאות הקצאה אשר תקבענה את חלוקת הזכויות של הבעלים במגרי המגורים ואז הסכמה של כל הבעלים של המגרש לתעסוקה ממנו מועברות הזכויות לכל הבעלים של מגרש המגורים אליו מועברות הזכויות.
- במגרשים 101 ו-109 אשר היום בבעלות אחרת, בוצעה העברה פנימית נוספת ביניהם לצורך השוואת הזכויות בין שני המגרשים.
- במגרש 38/2 אין העברה ואין שינוי בזכויות הבניה.



## 12. הנחיות בנושא פינוי אשפה

- 12.1 ינתנו פתרונות לכל סוגי האשפה במסגרת מגרשי הבתים. לשם כך יתוכננו שני חדרי אשפה, האחד לאשפה ביתית רגילה באמצעות דחסן והשני לריכוז פסולת גסה באמצעות מכולה. החדרים יהיו בעלי נגישות נוחה ובגובה מתאים למשאית הפינוי.
- 12.2 בחדרים יהיה מקום להצבת מתקנים נוספים למיחזור בהתאם למדיניות העיריה בנושא.
- 12.3 בבניינים משולבים עם מסחר יתוכננו פירים פנימיים לאשפה.
- 12.4 הנגישות מן המסחר אל חדר האשפה תהיה באמצעות מסדרון אחורי.
- 12.5 בבנייני מגורים בני 10 קומות ומעלה יתוכננו פירים פנימיים לאשפה.

## 13. תנועה וחניה

- 13.1 תקן החניה יהיה 2 מקומות לכל יח"ד.
- 13.2 בשבילים המוליכים לשב"צ תותר גישת כלי רכב חירום ותפעול וכניסת רכב לחניה במגרש.
- 13.3 רחבות כיבוי אש עפ"י דרישת רשות הכיבוי יותרו בתחום המגרשים ובשצ"פ. הרחבות יבוצעו ע"י מבקשי ההיתרים.
- 13.4 תותר חניה על הקרקע ובתנאי שמירה על 30% גינון.
- 13.5 מסמך הבינוי הנו מנחה ויותר סידור שונה של מקומות החניה והכניסה אליה, בשלב הוצאת ההיתר באישור מהנדס העיר.

## 14. תכנית פיתוח

- 14.1 לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פיתוח לאותו השטח. 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.
- 14.2 לאורך רח' הרב מלכה תהיה חובת גינון.
- 14.3 במגרשים הפונים לרח' הרב מלכה החניה לא תהיה עד לקו הגדר. תינטע צמחיה מתוך מטרה להסתיר את מגרשי החניה מכביש הכניסה לעיר.

14.4 קן הגדר לאורך הדרכים הפנימיות יהיה 2 מ' מגבול המגרש כמסומן בתשריט.

#### 15. תצ"ר ורישום השטחים

15.1 על הבעלים להכין על חשבונם תכנית לצרכי רישום ולרשום אותה מרגע מתן תוקף לתכנית.

15.2 השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או יירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

15.3 אי התאמה 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 5.2.96.

#### 16. עתיקות

16.1 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען מבקש היתר הבניה על פי תנאי רשות העתיקות.

16.2 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי מבקשי ההיתר ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

16.3 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.

16.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



**17. הוצאות התכנון**

- 17.1 בעלי הזכויות בשטח התכנית ישאו בהוצאות תכנון התכנית לפי חלקם היחסי של השטח שבבעלותם בתחום התכנית ביחס לכלל השטחים שאינם שטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית.
- 17.2 מהנדס העיר יקבע, בסמוך לאחר תחילת תוקפה של התכנית, את הסכום הכולל של ההוצאות ואת אופן חלוקתו בין הבעלים.
- סכום ההוצאות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא ריבית והצמדה לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980.
- 17.3 מבלי לגרוע מסמכות הוועדה המקומית לגבות התשלומים על פי כל דין, לא יוצאו היתרי בניה בגין נכס אלא אם כן שולם סכום ההוצאות היחסי בצירוף הפרשי הצמדה וריבית - אם יחולו, בגינו.

**18. הטל השבחה**

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

**19. יחס לתכנית בתוקף**

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מסי' פת/2004א' והוראות מתאר מקומית פתח תקוה מסי' פת/2000 על תיקוניה (להלן "התכנית הראשית"), למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. במקרה של סתירות בין התכנית הראשית לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

**20. הריסת מבנים**

לא יוצא היתר בניה בתחום מגרש בו מסומן מבנה להריסה טרם הריסה בפועל או הבטחת הריסת המבנה בצורה שתניח דעתה של הוועדה המקומית.

**21. ביצוע התכנית**

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.