

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
11.03.2007  
נתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 16/2003/פ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה וחליטה  
ביום 15/06/2007, לאחר את החלטה  
מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/ 2003 / 16

שינוי לתכנית פת/ 2000  
ולתכנית מח/ 113

תכנית לאיחוד ולחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה משנה  
לתכנון ולבניה פתח-תקוה  
תכנית שינוי מתאר פת/ 16/2003/פ  
בישיבה מס' 8 מיום 2.04.07  
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לתכנון ולבניה, למתן תוקף  
מינהל התכנון  
מהנדס העיר  
הועד

תאריך עדכון: 19.02.2007

1. **שם התכנית :** תכנית שינוי מתאר מס' פת/ 16/2003.  
שינוי לתכנית מס' פת/ 2000 ולתכנית מח/113.  
תכנית לאיחוד ולחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי  
פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
2. **מסמכי התכנית :** מסמך א' - תקנות התכנית (10 עמודים)  
מסמך ב' - תשריט התכנית בקנ"מ 1:2500 למצב קיים, 1:1250 למצב מוצע.  
מסמך ג' - תכנית בנוי מנחה בקנ"מ 1:1250  
מסמך ד' - טבלת שומה הקצאה ואיזון.  
מסמך ה' - נספח מנחה לתחבורה וחניה.  
מסמך ו' - נספח ניקוז וחלחול מי נגר עילי.  
מסמך ז' - נספח ביוב.  
מסמך ח' - דו"ח אקוסטי.  
  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
מסמך ג' – תכנית הבינוי ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית.
3. **גבולות התכנית :** גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. **שטח התכנית :** 82.740 דונם.
5. **חלות התכנית :** תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **המקום :** פתח-תקוה, מדרום לכביש אם המושבות, ממזרח לרחוב קרול.
7. **גושים וחלקות :** גוש : 6357  
חלקות : 15,19,20,21,27,28  
חלק מהחלקות : 12,13,14
8. **מגיש התכנית :** הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח-תקוה.  
רח' העליה השניה 1 – פתח-תקוה  
טל : 9052286 – 03, פקס : 9052616 – 03
9. **בעלי- הקרקע :** שונים – בהתאם לטבלת שומה הקצאה ואיזון – נספח ד'.
10. **עורכי התכנית :** שלמה נער – אדריכל ומתכנן ערים  
שד' העם הצרפתי 33, רמת-גן - 52593  
טלפקס : 7519741 - 03
- גיאורא שפיר – אדריכל ומתכנן ערים  
רח' הרב נורוק 10/37 אשקלון- 78355  
טלפון : 6744144 - 08 פקס : 6744155 - 08
11. **מטרות התכנית :** א. שינוי יעוד משטח חקלאי בצפון פתח תקווה בסמוך לדרך "אם המושבות"  
לשטח למגורים מיוחד עבור 558 יח"ד, לשצ"פ, לשב"צ ולדרכים וקביעת  
שימושים מותרים והוראות בנייה ובינוי.  
ב. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז'  
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
ג. הקלה בקו בנין למבנה ציבור תכנון במגרש ב' ממערב למסילה עד לכדי 37 מ'  
מציר המסילה.
12. **יחס לתכניות אחרות :** על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה  
מס' פת/ 2000 על תיקוניה להלן "התכנית".  
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות  
מתאר או תכניות מפורטות אחרות, תקבענה הוראות תכנית זו.

13. שימושים ותכליות :

- 13.1 איזור מגורים מיוחד**
- א. בנייני מגורים
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או יחידות סטודיו לאמנים הנמצאים בדירת מגוריהם ושגודלם לא יעלה על 25 מ"ר ליחיד.
- 13.2 שטח לבנייני ציבור**
- כללי : לא תותר הקמת מוסדות חינוך.
- א. מועדונים, תרבות, סעד ורווחה.
- ב. מבנים ומתקנים לספורט.
- ג. מוסדות דת.
- ד. כל המותר בשצ"פ.
- ה. כל המותר למבני ציבור בהגדרתם ע"פ תכנית מתאר פת/2000 למעט מוסדות חינוך.
- 13.3 שטח ציבורי פתוח**
- א. גינון, ריצוף ונטיעות.
- ב. מתקני משחקים.
- 13.4 חניה ודרכים**
- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, אי-תנועה, פסי-ירק.
- ב. מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב, שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ה. מקומות חניה.
- ו. גינון.
- 13.5 מסילת רכבת**
- א. התוויות מסילת רכבת לפי הוראות מח/113.
- 13.6 מערכות תשתית**
- מערכות תשתית תת קרקעיות יותרו בכל האזורים.

14. האיזורים והכניות הנבדקת:

| ליד                 | מגורים מיוחד | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | שטח שירות              |                         |                         |                                              | מס' קומות מרבי |                | קוי בנין מינימליים בהעדר קוי בנין בתשריט |                |                                          | תכנית מינימלית פנייה לגיוון ופיתוח בלבד | תכנית בניה מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת | תכנית מינימלית פנייה לגיוון ופיתוח בלבד |                        |                   |                        |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                     |
|---------------------|--------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------------|----------|---------------|-----------|---------------------|
|                     |              |                        |          |               |           |                   | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת מפלס הכניסה הקובעת | מתחת מפלס הכניסה הקובעת | מעל הקרקע כולל קומות עמודים לא כולל קומות גג | מתחת הקרקע     | מס' שטח שירות  | מס' קומות מרבי                           | מס' יחיד       | שטח המגרש מ"ר                            |                                         |                                         |                                         | מס' המגרש              | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                     |
| כתום מותחם כתום כהה | מגורים מיוחד | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת מפלס הכניסה הקובעת | מתחת מפלס הכניסה הקובעת | מעל הקרקע כולל קומות עמודים לא כולל קומות גג | מתחת הקרקע     | מס' קומות מרבי | מס' שטח שירות                            | מס' קומות מרבי | קוי בנין מינימליים בהעדר קוי בנין בתשריט | תכנית מינימלית פנייה לגיוון ופיתוח בלבד | תכנית בניה מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת | תכנית מינימלית פנייה לגיוון ופיתוח בלבד |                        |                   |                        |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                   |                        |          |               |           |                     |
|                     |              |                        |          |               |           |                   |                        |                         |                         |                                              |                |                |                                          |                |                                          |                                         |                                         |                                         | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד          | שטח המגרש מ"ר          | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר | מס' חסיכון בתשריט בצבע | מס' יחיד | שטח המגרש מ"ר | מס' המגרש | מס' שטח המגרש מ"ר</ |

| י"עוד                 | הסימון<br>בתשריט<br>באבע             | מ"ס'<br>המגרש | שטח<br>המגרש<br>מ"ר | מ"ס'<br>המגרש | מ"ס'<br>יח"ד |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|---------------|--------------|
| שטח<br>לכניי<br>ציבור | חוס<br>מותחם<br>חוס<br>כהה           | ב'            | 7,050               | 100           | -            |
| שטח<br>ציבורי<br>פתוח | ירוק                                 | 101           | 650                 | 101           | 3,279        |
|                       |                                      | 102           | 674                 | 102           | -            |
|                       |                                      | 103           | 5,390               | 103           | -            |
|                       |                                      | 104           | 2,360               | 104           | -            |
|                       |                                      | 105           | 1,195               | 105           | -            |
|                       |                                      | 106           | 6,930               | 106           | -            |
| מסילת<br>רכבת         | אפור<br>כהה<br>מתחם<br>בחוס/<br>כתחם | 300           |                     |               |              |

**הערות והנחיות מיוחדות:**

1. חלוקת הזכויות תהיה ע"פ מסמך ד' – טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
2. קו בנין לשבילים לשצ"פ יוגדרו כקו בנין צדדי או אחורי.  
במקרה של שני קווי בנין קדמיים למגרש יהיו קווי הבנין הנותרים – קווי בנין צדדיים.  
קווי הבנין המופיעים בתשריט – עדיפותם גבוהה על קווי הבנין המינימליים המצויינים בטבלה.  
במרתפים תת-קרקעיים בכל שמושי הקרקע יותר קו בנין "0" בכל הכיוונים, כל עוד יובטחו פתרונות הניקוז והנגר באישור היח' הסביבתית בעפ"ת, הכל בכפוף להוראות תכנית פת/מק/2000 ד'.  
ובתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל.
3. זכויות לבניה לחדרי יציאה לגג מהדירות העליונות בהתאם לתכניות המתאר הקיימות הינן בנוסף לאחוזי הבניה המצויינים בטבלה ובהתאם להוראות תכניות המתאר הקיימות לבניה על גגות.  
מעל לחדרי היציאה לגג תותר בנית מתקנים טכניים בלבד.
4. לדירות גן חובה לבנות, בקונטור הבנין, מחסן צמוד בשטח 6 מ"ר לפחות עם דלת חיצונית לחצר צמודה.
5. לדירות גן ודירות גג חובה להקים פרגולה בנויה בהיקף של 10 מ"ר ליח"ד לפחות.
6. מבני צבור יהיו בגובה 2 קומות מלאות + קומה חלקית + קומת מרתף (ולכל היותר 75% משטח הבנוי. בקומת הקרקע).
7. קו בנין למבני ציבור במגרש "ב" לא יפחת מ-37 מ' מציר רצועת המסילה.  
מבני הציבור לאורך המסילה לא ישמשו למוסדות חינוך.
8. תוספת יחידות דיור, הגדלת שטחי בניה והגדלת מספר הקומות יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.
10. לא יתאפשר ניוד זכויות בין המגרשים הכלולים בתכנית.

## 15 תנאים למתן היתר בניה

### 15.1 תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם אישר מהנדס העיר תכנית גימור ופיתוח אשר תוכן על רקע של מפה מדידה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

#### התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- א. פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות. ציפוי קשיח הינו חובה לכל המבנים.
- ב. פתרונות להסתרת כביסה במבני המגורים.
- ג. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- ד. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תורשה הצבת מזגני חלון.
- ה. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- ו. פיתוח מדרכה, שצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- ז. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף.
- ח. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
- ט. פתרונות למתקנים טכניים לאספקת חשמל גז, בריכות מים, שעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- י. פתרון לאצירה וסילוק אשפה יהיה בקונטנר הבנין או פתרון תת קרקעי.
- יא. תאור שלביות הבניה.

הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים.  
כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו

### 15.2 הערות לעניין איכות הסביבה

1. הדו"ח אקוסטי מסמך ז' מהווה חלק מהוראות התכנית.
2. המיגונים האקוסטיים ממסילת הברזל ככל שידרשו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעירית פ"ת וע"פ דו"ח האקוסטי יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להתר בניה ובאישור מהנדס העיר.
3. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת המיגון האקוסטי, כמתואר בסעיף 2 שלעיל.
4. מבני ציבור:  
תנאי להוצאת היתר בניה למבני הציבור הינו ביצוע המיגונים האקוסטיים בהתאם לדו"ח האקוסטי.
5. מבני מגורים:
  - a. גנרטור החירום יהיה תת-קרקעי.
  - b. פינוי האשפה בבניי המגורים יתוכנן על פי הנחיות אגף התברואה העירוני.
6. ניקוז:  
20% משטח התוכנית יהיו שטחים פתוחים ללא תכסית בנויה עילית או תת-קרקעית, על מנת לאפשר חילחול נגר עילי למי תהום.
7. גובה מילוי הקרקע מעל חניה התת קרקעית, במקומות בהם יש גינון, לא יפחת מ-30 ס"מ. בשטח המגרש ינטעו עצים בוגרים עם עומק מילוי מקודתי של 1.0 מ' לפחות.
8. תנאי לאיכלוס / טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הגינון.

### 15.3 הוראות בנושא תברואה – סידורי פינוי אשפה ופסולת

- א. יש לתכנן גישה עם כניסה ויציאה מתאימה לרכב משאית האשפה עד סמוך לביתן האשפה, בבניינים רבי קומות ורבי דיירים שאצין בהמשך, תכנון גישת המשאית עד לתוך ביתן האשפה לצורך פינוי דחסן שיוצב שם, כל זאת יש לציין בגוף כל התכניות כשיוגשו לעירייה לאישור, כדי שיובא לידיעת הדיירים הרוכשים.
- ב. ביתני אשפה יתוכננו בקומה המפולשת, גם אם בקומת קרקע (האפס) יתוכננו דירות בגודל ובגובה הדרוש.
- ג. בבניינים רבי קומות מעל 8-10 קומות מעל 40 דיירים כולל, יש לתכנן כניסת המשאית עד לחדר האשפה, לפינוי מכולה ותכנון פיר (שוט אשפה) בקוטר 60 ס"מ מהקומות אל ביתן האשפה, פרטים מדויקים לתכנון בהמשך לתכנית.
- ד. בבניינים רבי קומות מעל 8-10 קומות יש לתכנן כניסת המשאית עד לחדר האשפה לפינוי הדחסן, שיתוכנן בהתאם לדרישות תברואה הכולל גודל וגובה, בנוסף יש לתכנן פיר (שוט אשפה) לגובה קומת הבניין עד לתוך ביתן האשפה עם כל הדרישות התכנוניות בנושא זה.
- ה. לאגף התברואה בעירית פתח תקווה תינתן הזכות לשנות, לעדכן או להוסיף על ההערות שפורטו לעיל בהתאם להחלטות שיתקבלו בזמן הגשת המבנים לרישוי.

### 15.4 סלילת כבישים

- א. תנאי למתן התר בניה למגרשים 10-12 יהיה תחילת סלילת כביש מס' 17 ב-ת.ב.ע. פת/4/2003 בקטע שבין רח' ראשון לציון ועד לגבול התכנית. או לחילופין תחילת סלילת רח' 38 ו-17 בתכנית פת/9/2003.
- ב. תנאי למתן התר בניה למגרשים 4-9 יהיה תחילת סלילת רח' 38 ורח' 17 ב-ת.ב.ע. פת/4/2003 עד רח' ראשון לציון. או לחילופין תחילת סלילת רח' 38 ו-25 בתכנית פת/9/2003.
- ג. תנאי למתן התר בניה למגרשים 1-3 יהיה תחילת סלילת רח' 21 ב-ת.ב.ע. פת/4/2003. או לחילופין תחילת סלילת רח' 38 ו-21 בתכנית פת/9/2003. הכל באישור אגף התנועה של עירית פתח-תקוה.

### 15.5 הוראות רשות העתיקות לתכנית

- 13.6.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע ק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 13.6.2 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.
- 13.6.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות הצורך לשמר את העתיקות.
- 13.6.4 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.
- 13.6.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

16. חניה

- 16.1 מספר מקומות החניה יחושב על פי השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרשים ובהתאם למפורט בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה. חישוב מקומות החניה במגרשי המגורים יהיה לפי 2 מקומות חניה ליחיד.
- 16.2 לפחות 50% ממקומות החניה באיזור המגורים יהיו תת-קרקעיים.
- 16.3 יותר חיבור חניונים תת-קרקעיים של מגרשים סמוכים.
- 16.4 מספר מקומות החנייה העל קרקעיים לא יעלה על 40 חניות למגרש. במקרה של איחוד מגרשים יהיה מספר החניות העליות המקסימלי 40 חניות כפול מס' המגרשים המקורי לפני האיחוד.
- 16.5 הגישה לחניות במגרשים תהיה בהתאם למיקומם בנספח התנועה.
- 16.6 ניתן יהיה לאחד כניסה לשני מגרשים סמוכים, סימטרית לגבול ביניהם או אחרת בהסכמת בעלים. שינויים לא מהותיים בהסדרי התנועה לא יהוו שינוי לנספח התנועה, באישור אגף התנועה של עיריית פתח תקוה.

17. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת חדרי יציאה לגג, מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכוניות למעליות, חדרי מכוניות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה וכו'.
- ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

18. מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| סוג קו חשמל                              | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|------------------------------------------|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך                         | 3 מ'             | 3.5 מ'        |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ'             | 6 מ'          |
| בקו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)     |                  | 20 מ'         |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |                  | 35 מ'         |

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פ כל דין.

19. תחנות טרנספורמציה ומתקנים טכניים

חדר טרנספורמציה ומתקנים טכניים ימצאו בתוך קומת הקרקע או במרתף תת-קרקעי במגרשי המגורים ובאישור הגורמים המוסמכים.

20. איחוד מגרשים

הוועדה המקומית פ"ת רשאית לאחד שני מגרשים סמוכים באותה בעלות ובעלי יעוד שווה למגרש אחד באופן שקווי הבנין בין המגרשים יבוטלו וימשכו במקביל לגבולות המגרש החדשים.

זכויות הבניה במגרש החדש יהוו סך כל זכויות הבניה הקיימות בכל מגרש בנפרד.

21. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י החוק וירשמו ע"ש עיריית פתח-תקוה.

22. היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965.

23. משך ביצוע התכנית

15 שנים מיום אישורה.

חתימות:

מגיש התכנית:

עורכי התכנית:

מגיש התכנית:

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

לכבוד

מירא שפיר אדריכלית  
ת.ד. 10/37  
אשקלון 78135  
טל. 08-6744144