

4016734

גירסה מס' 3
22/07/2007
539-matan-tokef
מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי - פתח תקווה
מחוז המרכז

מסמך א' - הוראות התכנית

תכנית מתאר מפורטת מס' פת/מק/1244/10
"מתחם האצטדיון"

- שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000
- שינוי לתכניות מתאר מקומיות מס' פת/1244 ופת/במ/2002
- שינוי לתכניות מפורטות מס' פת/2002 א ופת/8/1244

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא **תכנית מתאר מפורטת מס' פת / מק/1244 / 10 - "מתחם האצטדיון"** שינוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכניות מתאר מקומיות פת/1244 ופת/במ/2002 ולתכניות מפורטות מס' פת/2002/א ופת/8/1244.
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובנייה התשכ"ה 1965.

2. מסמכי התכנית

- מסמך א' - 9 דפי הוראות בכתב
- מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1:1250
- מסמך ג' - נספח בינוי הערוך בקני"מ 1:1250 כולל תכנית פיתוח הערוכה בקני"מ 1:500.
- מסמך ד' - נספח תנועה הערוך בקני"מ 1:1250
- מסמך ה' - טבלת הקצאות ואיזון.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט .

4. גבולות התכנית

- מצפון - רח' גיסיין
- מדרום - רח' גרינשפן
- ממזרח - רח' קרול
- ממערב - רח' דנקנר

5. גושים וחלקות

גוש	חלקי חלקות
6362	1,2,4,9,13,14,27,28

6. שטח התכנית 65.694 דונם

7. יוזם התכנית
ה.ל.ה.פ (1997) בע"מ
בן יהודה 190 תל אביב
טל': 03-5204201
פקס: 03-5278212

8. בעלי הקרקע שונים, כמפורט בטבלת ההקצאות.

9. עורך ומגיש התכנית
מור אדריכלים
נירים 3 תל-אביב
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001

10. מטרות התכנית

- 10.1 איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ללא הסכמת הבעלים, ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2) (3) לחוק, כל זאת בהתאם להוראת סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- 10.2 הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור, בהתאם להוראת סעיף 62א(א)(3) לחוק, כמפורט:
- א. הגדלת שטח הדרכים מ- 2.676 דונם ל- 3.114 דונם.
ב. הגדלת שטח למבני ציבור מ- 6.745 דונם ל- 6.762 דונם.
ג. הגדלת שטח לשצ"פ מ- 23.170 דונם ל- 24.488 דונם.
- 10.3 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, בהתאם להוראת סעיף 62א(א)(5) לחוק, כמפורט:
- א. שינוי גובה קומות באזור המגורים מ- 9,18 קומות ל- 21,22 קומות.
ב. שינוי בקווי בניין צדי ואחורי מ- 5 מ' ל- 3 מ' באזור המגורים כמופיע בנספח הבינוי.
- 10.4 שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית, בהתאם להוראת סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- 10.5 הגדלת מס' יח"ד בתכנית מ- 702 יח"ד ל- 807 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, בהתאם להוראת סעיף 62א(א)(8) לחוק.

11. יחס לתכנית המתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקווה מס' פת / 2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף

הוראות תכנית מפורטת פת/1244/8 בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

13. הוראות התכנית

- 13.1 אזור מגורים מיוחד (מגרשים מס' 101, 102, 103, 104, א1, א3, ב3)
- א. צבע בתשריט כתום תחום כתום כהה.
- ב. תכליות מותרות מגורים.
- ג. זכויות בנייה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה סעיף 26.2.
- ד. גובה מבנים גובה הבניינים כפי שמופיע בטבלת הזכויות סעיף 26.2 מתייחס למס' קומות מלאות מעל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת/דירות גן. מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג, דופלקסים, חדרים על הגג, מתקנים טכניים, מערכות סולאריות וחדרי מכונות. תותר הקמת קומה מפולשת כפולה בגובהה להקמת חדרי כושר ומועדונים לרווחת הדיירים אשר יירשמו כרכוש משותף ובתנאי ששטחים אלו יכללו בזכויות הבניה כמופיע בסעיף 26.2.
- ה. קווי בניין ומרווחים כמפורט בטבלת זכויות הבנייה, בתשריט, בנספח הבינוי והפתוח.
- ו. הוראות בנייה עפ"י תכנית פת/8/1244 למעט השינויים שקבעה תכנית זו.
- 13.2 אזור לבנייני ציבור (מגרשים מס' 202, 203)
- א. צבע בתשריט חום תחום חום כהה.
- ב. תכליות מותרות עפ"י תכנית פת/8/1244.
- ג. זכויות בנייה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה סעיף 26.2.
- ד. גובה מבנים עפ"י תכנית פת/8/1244 כמפורט בטבלת הזכויות ובנספח הבינוי.
- ה. קווי בניין כמפורט בטבלת זכויות הבנייה, בתשריט ובנספח הבינוי.
- ו. הוראות בנייה עפ"י תכנית פת/8/1244, למעט השינויים שקבעה תכנית זו.
- 13.3 שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 301, 302, 303, 304)
- א. צבע בתשריט ירוק.
- ב. תכליות מותרות עפ"י תכנית פת/8/1244.
- 13.4 שטח לחניה ציבורית (מגרש מס' A)
- א. צבע בתשריט ספייה מטוייט שחור.
- ב. תכליות מותרות עפ"י תכנית פת/8/1244.
- 13.5 מעבר להולכי רגל מתחת לכביש
- א. צבע בתשריט קו-נקודה בצבע שחור.
- ב. תכליות מותרות עפ"י תכנית פת/8/1244.
- 13.6 זכות מעבר
- א. צבע בתשריט טיוט שחור תחום אדום.
- ב. תכליות מותרות עפ"י תכנית פת/8/1244.

14. מרתפים

- 14.1 תותר הקמת 2 קומות מרתף בכל שטח המגרש, כמצוין בטבלה שבסעיף 26.2 השימושים המותרים הם : מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד אשר ירשמו ע"ש הדיירים.
- 14.2 תוספת קומת מרתף לצורכי חניה בלבד לא תחשב כסטייה מהתכנית.
- 14.3 גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.5 מ'.
- 14.4 תותר בליטת מרתפים עד לקו הבניין.
- 14.5 מרתפים יבנו עפ"י הוראות תכנית פת/מק/2000/ד'.

15. תקן חניה

תקן החניה יהיה עפ"י המצוין בנספח התנועה (מסמך ד' לתכנית זו).

16. חדר טרנספורמציה

חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי בלבד בתאום ובאישור חברת חשמל.

17. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית פתח - תקווה - עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או שירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

18. תכנית לצורכי רישום

על הבעלים להכין ולרשום על חשבונם תכנית לצורכי רישום מרגע מתן תוקף לתכנית.

19. שיפוי

היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.

20. אי התאמות בשטחים המדודים

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

21. איחוד וחלוקה

השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים בתשריט מיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י טבלת ההקצאות והאיזון (מסמך ד') בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

22. סטייה ניכרת

כל תוספת קומות ו/או יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

23. רשות העתיקות

- 23.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 23.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזום על-פי תנאי רשות העתיקות.

- 23.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 23.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 23.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

24. היטל השבחה

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

25. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

2.6. זכויות והוראות הבניה באזורים השונים

26.1 טבלת המגרשים וזכויות הבניה-מצב קיים

אחוז שטח פנוי לנינון	קוי בניין במ'		מס' קומות מרבי	גובה המבנה במ'	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה עיקרי + שירות		שטח שירות		שטח עיקרי		הכנסת בניה	שטח המגרש במ"ר	סימון הייעוד במ"ר	ייעוד	
	אחורי	צדדי				קדמי	מתחת מפלס הכניסה הקובעת (2) *	מפתח מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מפתח מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת					מפלס הכניסה הקובעת
30%	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	18	65 מ'	72	5,292	11,520	5,292	3,240	8,280	313%	8,280	2,646	א' 1	מגורים מיוחדים	
						8,622	11,520	8,622	3,240	8,280	192%	8,280	4,311	ב' 1		
						11,274	23,040	11,274	6,480	16,560	294%	16,560	5,637	2		
						10,590	23,040	10,590	6,480	16,560	313%	16,560	5,295	א' 3		
						5,210	11,520	5,210	3,240	8,280	318%	8,280	2,605	ב' 3		
30%	לפי נספח בינוי	9	40 מ'	108	18,218	18,360	18,218	5,940	12,420	136%	12,420	9,109	4	מגורים מיוחדים		
					7,000	16,650	7,000	4,950	11,700	334%	11,700	3,500	5			
					66,206	115,650	66,206	33,570	82,080		82,080	33,103				
					3,920	5,880	3,920	1,176	4,704		4,704	3,920	א			
					2,825	4,238	2,825	848	3,390	120%	3,390	2,825	א			
30%	לפי נספח בינוי	3	15 מ'	-	6,745	10,118	6,745	2,024	8,094		8,094	6,745	סה"כ בנייני ציבור	בנייני ציבור		
					2,825	4,238	2,825	848	3,390		3,390	2,825	א			
					3,920	5,880	3,920	1,176	4,704		4,704	3,920	א			
לא תותר כל בנייה למעט המצוין ברשימת התכליות																
לא תותר כל בנייה למעט המצוין ברשימת התכליות																
													שצ"פ	ירוק	23,170	-
													דרכים		2,676	
													סה"כ		65,694	

טבלת המגרשים וזכויות הבניה- מצב מוצע

אחוז שטח פנוי לגינון	קוי בניין במ'		מס' קומות מרבי	גובה המבנה במ'	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה עיקרי + שירות		שטח שירות		שטח עיקרי		תכנית בניה	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'	סימון הייעוד במ"ר	ייעוד
	אחורי	צדדי				קדמי	מתחת המגרש	מפלס הקובעת	מתחת המגרש	מפלס הקובעת	מפלס הקובעת					
30%	כמופיע בנספח הבינוי	21	84 מ'	89	5,292	12,937	40%	3,693	349%	9,244	35%	2,646	א' 1	כתום תחום כתום כחה	מגורים מיוחדים	
				178	16,662	25,543	40%	7,387	218%	18,156		103				
				178	12,170	26,438	39%	7,387	313%	19,051		104				
				89	5,270	12,841	40%	3,693	347%	9,148		ב' 3				
				183	13,748	25,345	42%	7,594	258%	17,751		102				
		22	96 מ'	90	9,518	12,465	42%	3,735	183%	8,730	101					
				807	62,660	115,569		33,489		82,080		31,330				
30%	כמופיע בנספח הבינוי	3	15 מ'		3,693	5,540		1,108	120%	4,432	45%	3,693	203	חוץ	בנייני ציבור	
					3,069	4,578	25%	916	120%	3,662		202				
					6,762	10,118		2,024		8,094						
												24,488	301-304	ירוק	שצ"פ	
												3,114				זרכים
												65,694				סה"כ

לא תותר כל בנייה למעט המצוין ברשימת התכליות

לא תותר כל בנייה למעט המצוין ברשימת התכליות

הערות: 26.3

- (1) מספר קומות מרבי כמפורט בסעיף 13.1 ד (כולל אנטנה על הגג).
- (2) באם תידרש קומת חניה תת קרקעית נוספת, לא תחשב תוספת שטחי שירות לחניה תת-קרקעית כסטייה מהתכנית.
- (3) במגרשים בבעלות זהה ובאותו ייעוד ניתן יהיה להעביר יחידות דיוור וזכויות בניה ממגרש למגרש, בשיעור שלא יעלה על 10% מהיקף זכויות הבניה ויחידות הדיוור, בתנאי שלא ישונה מספר הקומות, קווי הבניין וגובהם המרבי המותר של המבנים.
- (4) כל תוספת קומות ואו יחיד תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

משרד הפנים
מחוז מרכז
17. 09. 2007
נתקבל
תיק מס':

ת.ל.ה.פ. (1997) בע"מ

ה.ל.ה.פ. (1997) בע"מ
בן יהודה 190 תל אביב
טל': 5204201-03
פקס: 5278212-03

יוזם התכנית

מור אדריכלים בע"מ

מור אדריכלים -
נירים 3 ת"א
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001

עורך התכנית

ועדה מקומית פתח-תקווה
18/1244
אישור תכנית מס' פתמק 18/1244
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
לפי סעיף 108 ג' לחוק

מנהל אגף תכנון עיר	סגן ראש העיר	ראש העיר
הממונה על השוואת תכנית	מנהל אגף תכנון עיר	ראש העיר

הועדה המקומית פי"ת

OFFICE OF THE
ATTORNEY GENERAL
STATE OF NEW YORK
ALBANY