

4016945

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
החלטת הועדה המחוזית  
29.1.08  
תאריך  
מס' מיון  
מס' משנה  
מס' תיק  
מתכנת המחוז

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
16.01.2008  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה  
תכנית שינוי מתאר פת/2003/40  
שינוי לתכנית מתאר פת/במ/2003/3  
ולתכנית מתאר פת/2000

1. שם התכנית: תוכנית זו, תקרא תוכנית שינוי מתאר פת/2003/40 שינוי לתכנית מתאר פת/במ/2003/3 ולתכנית מתאר פת/2000.
2. מסמכי התוכנית: מסמכי התוכנית כוללים:  
א. תקנון התוכנית הכולל 5 דפי הוראות.  
ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:500 ו-1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד (להלן: התשריט).  
ג. נספח בינוי ותנועה בק.מ. 1:500.
3. שטח התוכנית: 11,869 מ"ר.
4. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית.
5. מיקום הפרויקט: מגרשים 2006, 2008 ו-2014 בתכנית פת/במ/2003/3 בצפון פי"ת רח' שטורמנים.
6. גושים וחלקות: גוש: 6357 חלקות: 6,7
7. היום: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה, וחברת טרובוביץ בלטנר בניה ופיתוח בע"מ.
8. בעלי הקרקע: טית בית בע"מ, עבור טרובוביץ בלטנר בניה ופתוח בע"מ. רח' דוד המלך 62 הרצליה פיתוח טל: 09-9579073.
9. עורכת התוכנית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ. רח' הברזל B32 תל-אביב. טל: 03-6484860. רשיון 21994.
10. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מס' פת/במ/2003/3 ותכנית מתאר פת/2000 כדלקמן:

- א. שינוי יעוד חלק מאזור מגורים מיוחד לשצ"פ ולשב"צ.
- ב. שינוי הוראות הבינוי של מגרשי המגורים ע"י:
  - (1) קביעת שצ"פ כשביל גישה לגן הילדים.
  - (2) הגבהת הבנין במגרש 2008 ב-2 קומות מ-19 קומות מעל ק.קרקע + חדר יציאה לגג ל-21 קומות מעל ק.קרקע + חדר יציאה לגג.
  - (3) הגבהת הבנין במגרש 2014 ב-4 ק' מ-17 קומות מעל קומות קרקע+חדרי יציאה לגג ל-21 קומות מעל קומות קרקע + חדר יציאה לגג.
  - (4) הגדלת מס' יחיד מ-218 ל-232 (סה"כ תוספת של 14 יחיד).
  - (5) הוספת 3250 מ"ר שטחים עיקריים מהם 2750 מ"ר למגורים ו-500 מ"ר למבנה ציבור. הוספת 2380 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים מהם 2350 מ"ר למגורים ו-30 מ"ר למבנה ציבור.
  - (6) קביעת הוראות וזכויות בניה למגרשים.

23.12.07

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשס"ח - 1965  
אישור תכנית מס' לתכנון ולבניה תחליטה  
העדה המחוזית לתכנון ולבניה  
לאשר את התכנית.  
18/2/08  
ביום  
רו"ר הועדה המחוזית

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר פת/במ/3/2003 ותכנית מתאר פת/2000 על תיקוניהן (להלן: התכנית הראשית), למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

**11. יחס לתכנית המתאר:**

הוראות תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ובכללן תכנית פת/במ/3/2003 יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. הוראות תכנית שינוי מתאר פת/2000/א' לנושא בניה על גגות יחולו על תכנית זו.

**12. יחס לתכניות מפורטות בתוקף:**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פיית סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

**13. רישום השטחים הציבוריים:**

**14. התכליות המותרות:** א. מגורים מיוחד: מגורים.

ב. שצ"פ בתחום אזור מגורים מיוחד:

בתחום השצ"פ תותר בנית מרתפים. המרתפים ישמשו לצרכי חניה פרטית שתוצמד לדירות המגורים ברישום בספרי המקרקעין. לא תותר בניה מעל פני הקרקע למעט קירות פיתוח בכפוף לתאום אדריכלי עם אדריכל העיר. השצ"פ ישמש למעבר הולכי רגל למגרש הבנין הציבורי בלבד. אחזקת השצ"פ תהיה ע"ח הרשות המקומית.

ג. שטח לבניני ציבור:

במגרש זה יבנה מבנה ציבורי בן קומה אחת. התכליות יהיו מוסדות ציבור וחינוך על מתקניהם, מועדוני נוער ומבוגרים, מוסדות קהילתיים ובתי תרבות, מוסדות דת ובריאות.

**15. אזורים והוראות בניה:**

**א. מצב קיים**

יעוד	הסימון בתשריט	מגרש		מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח על קרקעי במ"ר	שטח שרות תת קרקעי מ"ר/חניה מקורה	גובה בקומות ...	קוי בנין		
		מס' מגרש	מ"ר						חזית	צד	אחור
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	2006	4,328	78-8=70 **	7000	3120 - 320 2800	*(4347) 4330	19	5	10	5
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	2008	3,982	78	7800	3120	*(4016) 3,982	19	10 לרחוב 14 5 לרחוב 18 ולרחוב 20	10 לצפון	5 למזרח
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	2014	3,559	70	7000	2800	3,559	17	5	7 לצפון 0 לדרום	5
סה"כ			11,869	218	21,788	8,720	11,871				

\* השטח הרשום בתב"ע פת/במ/3/2003 לפני שהוכנה מפה לצורכי רישום.

\*\*\* גובה הבניינים בהתאם לרשום בתקנון תוכנית פת/במ/3/2003

**ב. מצב מוצע**

אזור	הסימון בתשריט	מגרש		מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח שרות על קרקעי במ"ר (**)	שטח שרות תת קרקעי במ"ר/חניה מקורה (*)	גובה בקומות	קוי בנין (**)			
		מס' מגרש	מ"ר						חזית	צד	אחור	
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	2006/1	3158	68	7480	3060	3175	עד 19 ק' מעל ק' קרקע +חדרים על הגג וקומה טכנית	5 מ'	10 מ' כולל שצי"פ	10 מ'	
למרתפים 0 מ'												
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	2008/1	3982	82	8708	3690	3982	עד 21 ק' מעל ק' קרקע +חדרים על הגג וקומה טכנית	10 מ' לרחוב 14 מ' 5 מ' לרחוב 18 ולרחוב 20	10 מ' לצפון	5 מ'	
למרתפים 0 מ'												
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	2014/1	3559	82	8350	3690	3559	21 מעל ק' קרקע +חדרים על הגג וקומה טכנית	5 מ'	7 מ' לצפון 0 מ' לדרום לחניה מקורה ו-10 מ' לבנין	5 מ'	
למרתפים 0 מ'												
סה"כ מגורים שצי"פ			10,716	232	24,538	10,440	10,716					
למרתף 0 מ'												
		2006/3	170					תותר חניה מתחת לשצי"פ				
שביצ	חום מותחם חום כהה	2006/2	1000	-	500	30	-	1	5	4	2	
סה"כ			11,869		25,038	10,470	10,869					

(\*) תכנון החניית המקורות יהיה ע"פ הנחיות התב"ע הראשית פת/במ/3/2003.  
 (\*\*) תותר בניית חדר טרנספורמציה בקו בנין 0.

תוספת שטח שרות :

התחשיב יהיה לפי 45 מ"ר ליח"ד לכל יחידות הדיור בכל המגרשים.

14 יח"ד שיתווספו יבנו במגרשים 2006, 2008 ו-2014 ע"פ הפרוט :  
 במגרש 2006 – 68 יח"ד במקום 70 יח"ד (הורדת 2 יח"ד)  
 במגרש 2008 – 82 יח"ד (תוספת 4 יח"ד).  
 במגרש 2014 – 82 יח"ד במקום 70 יח"ד (תוספת 12 יח"ד).

הערות:

- א. תותר הקמת חדרים על הגג בהתאם לתכנית פת/1273 ותכנית פת/1/2003, פת/2000/א'
- ב. תותר בניית מרתפים, בהתאם לתכנית פת/במ/3/2003 ותכנית פת/2000 על תיקוניהן, ובהתאם להוראות פת/מק/2000 ד'.
- ג. במגרש 2006 יותרו משטחי חניה עיליים בתכנית עד 55% משטח המגרש. במגרשים 2008, 2014 יחולו הוראות התכנית שבתוקף בנוגע לחניה.
- ד. גינון ותכנית גינון – במגרש 2006 לא יפחת שטח הגינון והחילחול מ-20% מסה"כ שטח מגרש המגורים (2006) עם מגרש השב"צ ועם מגרש שביל הגישה. במגרשים 2008, 2014 יחולו הוראות התכנית שבתוקף בנוגע לגינון.
- ה. תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מקו בנין קדמי.
- ו. תותר העברת שטחים ויחידות דיור בין מגרשי המגורים בתוכנית זו.
- ז. כל תוספת /או שינוי לענין מסי יח"ד, מס' קומות, קוי בנין ושטחים עיקריים יהווה סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו.

16. נספח בינוי ותנועה: נספח הבינוי והתנועה מנחה בלבד. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בתוכנית. תקן החניה ל-218 יח"ד-לא יפחת מ-1:1.5  
תקן החניה ל-14 יח"ד – לא יפחת מ-1:2 ובלבד שמספר מקומות החניה לא יקטן מהנקוב בטבלת מאזן החניה.

17. תכנית פיתוח: א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח.  
תכנית הפתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון וחומרי גמר. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. היתר הבניה יכלול פתרון חלחול למי נגר עילי בתחומי המגרש.  
ב. תכנית הפיתוח של המגרשים להיתר הבניה תכלול עקרונות של שימור והחדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים.  
ג. תכנון מפורט של הסדר פינוי אשפה בתחום מגרשי הבתים יוצג במסגרת הבקשה להיתר בניה, במסגרתו יינתנו פתרונות לכל סוגי האשפה, עפ"י הנחיות ובאישור אגף תברואה והמחלקה לתכנון סביבתי. התכנון יבטיח נגישות נוחה וגובה מתאים למשאית הפינוי. בבנינים יתוכננו פירים פנימיים לאשפה.

18. עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל 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, יעשו 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.

23.12.07

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

19. היטל השבחה: על תוכנית זו יחול היטל השבחה כחוק.

20. חדר טרנספורמציה:

1. חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.
2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.
3. תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.
4. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אשור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.

21. אי התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

22. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעת השטחים הציבוריים תוך 2 שנים.

טרונוביץ' בלטנר  
בניה ופיתוח בע"מ  
מס' חברה 512643818

חתימות:

היזם:

טרונוביץ' בלטנר  
בניה ופיתוח בע"מ  
מס' חברה 512643818

בעלי הקרקע:

לאס וינגוקו אדייטלס בע"מ

המתכנן: (עורכת הבקשה)

23/12/2007

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תקנית	שינוי מתאר פח	40/2003
ביטיבה מס'	מיום	14 6.4.03
החלט לחמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אפי לתכנון עיר	מהנדס העיר	ירא הועדה

עדכון קודם - 3/12/2007  
עדכון נוכחי - 23/12/2007