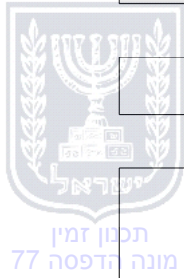


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0217919

פת/41/1223 - מתחם אמסטרדם, פתח תקוה



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית כוללת שתי חלקות, 22 ו-217 בגוש 6372 ששטחן כ-15.0 דונם שייעוד הקרקע שלהן הוא "מוסד ציבורי".
2. השטח שימש בעבר כמכבסה של בית החולים בלינסון ולאחר ראורגניזציה ותכנון מחדש של מתחם בלינסון נמכר השטח ע"י בעלי הקרקע - קופת חולים של ההסתדרות הכללית ליזם התכנית.
3. החלקות, כאמור, מהוות מעין מלבן הכלוא בין שכונת וילות במערב לבין רחוב אמסטרדם במזרח. המלבן ושכונת הוילות מהוות תא שטח המתוחם בין הרחובות: דגניה בצפון, תור הזהב במערב, ישראל ושרה בדרום ואמסטרדם במזרח.
4. התכנית מציעה לשנות את יעוד הקרקע של המתחם מ"מוסד ציבורי" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה".
5. המתחם שיכלול עירוב שימושים יתבסס על עיקרי התכנון הבאים:
 - א. קביעת בינוי מרקמי של בניינים בני עד 9 קומות מעל קומת קרקע + דירות גג - המשתלב במרקם הבנוי הקיים בסביבת התכנון.
 - ב. קביעת תמהיל שימושים למתחם הכולל:
 - (1) מגורים:
 - 50% (85 יח"ד) דירות להשכרה: כמחצית - דירות קטנות (67מ"ר שטח עיקרי ממוצע לדירה) לסטודנטים/מתמחים/ זוגות צעירים וכמחצית - דירות בגודל בינוני (90מ"ר שטח עיקרי ממוצע לדירה) לסגל רפואי ואחיות.
 - 50% (85 יח"ד) רגילות.
 - (2) מרפאות/ משרדים: 2,000מ"ר (שטח עיקרי).
 - (3) "מסחר קטן" (לא כולל מרכולים), בתי-קפה ומסעדות: 1,000מ"ר (שטח עיקרי).
 - ג. הרחקת הבינוי המוצע מהוילות שממערב ע"י יציר חיץ ירוק ברוחב 20.0מ' (15.0מ' שצ"פ + 5.0מ' גינות פרטיות).
 - ד. הקצאת שטחי ציבור לשצ"פ (כ-2.0 דונם) ולשב"צ (כ-5.5 דונם).



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פת/1223/41 - מתחם אמסטרדם, פתח תקוה

מספר התכנית 410-0217919

1.2 שטח התכנית 14.859 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	187400
קואורדינאטה Y	665800

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	אמסטרדם	1	
פתח תקוה	דגניה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6372	מוסדר	חלק	22, 217	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/10/1989	24	3704	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית פת/ 10/1233	שינוי	פת/1223/10
14/05/1992	3167	4004	הוראות תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות תכנית פת/2000 על תיקוניה ממשיכה לחול.	שינוי	פת/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוחנן לביא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוחנן לביא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/10/2018	ראדי מסארוה	11/10/2018	9		מנחה	ביוב
לא		08/04/2018	ראדי מסארוה	26/03/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח הבינוי הינו מנחה למעט קווי בניין, מספר קומות ומספר יחידות הדיור, שיהיו מחייבים.	07/05/2018	יוחנן לביא	07/05/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	18/01/2018	איציק מאירסדורף	11/01/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
כן	טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מאושר	02/04/2014	יוחנן לביא	02/04/2014	1		רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	04/02/2016	יוחנן לביא	26/01/2016	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא		21/06/2017	יוסף שפטיניצקי	21/05/2017			מחייב	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אסטים 1 קומפני בע"מ	ראש העין	העבודה	11	03-9015606	03-9015604	yadtal@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אסטים 1 קומפני בע"מ	ראש העין	העבודה	11	03-9015606	03-9015604	yadtal@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוחנן לביא	34717		תל אביב- יפו	ליפסקי לואי	10	03-6020115	03-6020067	laviey11@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	איציק מאירסדורף	14142		תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6966122		imce@netvision.net.il
ביוב	יועץ	ראדי מסארוה	108802	ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	שבזי	26	074-7026070		radi@radim-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה פוגל	577		בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		Em.fogel@is dn.net.il
עו"ד	עו"ד	יוסף שפטניצקי	13383		רמת גן	תובל	22	03-7527915		



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מונח	הגדרת מונח
"קומת יציע"	קומת ביניים חלקית בחלל קומת קרקע שגובהה למעלה מ-6.0 מ' נטו, ושטחה העיקרי אינו עולה על 50% מסה"כ שטח קומת הקרקע.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד חלקות 22 ו-217 מ"מוסד ציבורי" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ויצירת חיץ ירוק ממבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

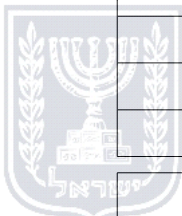
- שינוי יעוד חלקות 22 ו-217 מ"מוסד ציבורי" ל"מגורים מסחר ותעסוקה", שב"צ ושצ"פ.
- הקצאת שטחי ציבור ויצירת חיץ ירוק.
- קביעת תמהיל שימושים למגורים, מסחר ומשרדים.
- קביעת בינוי מרקמי של בניינים בני עד 9 קומות מעל קומות קרקע + ק. גג (פנטהאוזים).
- קביעת זכויות, קווי בניין והוראות בנייה.
- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
מבנים ומוסדות ציבור	3
מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	639	4.30
מוסד ציבורי	13,850	93.13
שטח ציבורי פתוח	383	2.58
סה"כ	14,872	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	639.17	4.30
מבנים ומוסדות ציבור	5,500.04	37.02
מגורים מסחר ותעסוקה	6,841.2	46.04
שטח ציבורי פתוח	1,877.95	12.64
סה"כ	14,858.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

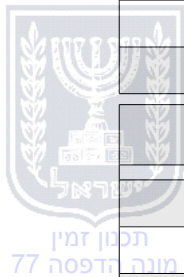
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	דירות להשכרה, מגורים, מרפאות, משרדים, מסחר (לא כולל מרכולים/ סופרמקטים), חדר-כושר, בתי-קפה, מסעדות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כללי:</p> <p>(1) הבינוי והפיתוח יתוכננו ויבוצעו באופן שיווצר רצף של שטחים פתוחים איכותיים לחזית הרחובות ובין הבניינים ברוח תכנית הבינוי של התכנית.</p> <p>(2) תבוצע הפרדה תפעולית של חנייה, חדרה אשפה, וכניסות לשימושים השונים.</p> <p>(3) שטחי שירות</p> <p>שטחי השירות יכללו ממ"דים/ממ"קים, מחסנים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים, מדרגות ומבואות.</p> <p>(4) קומת יציע</p> <p>בקומת קרקע/ עמודים שגובהה נטו מעל 6.0 מ' תותר בניית קומת יציע. בקומת היציע יותרו מגורים, משרדים, מרפאות ומסחר כחלק בלתי נפרד מקומת הקרקע, מחסנים וחדרים טכניים במסגרת סה"כ שטחי הבנייה ויחידות הדיור כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>(5) חדר לרווחת הדיירים</p> <p>תותר הקמת חדר לרווחת הדיירים לשימוש לחדר-כושר וחדר רב-תכליתי (חדר משחקים, בית-כנסת וכיוצ"ב) לכל בניין כמפורט בהערות לטבלה בסעיף 5. שטח זה יירשם כרכוש משותף ברשם המקרקעין, ולא ניתן יהיה להסב אותו לשימושים אחרים מלבד חדר רווחה לדיירים.</p> <p>החדר לרווחת הדיירים ימוקם בק.קרקע, במרתף עליון או בק. יציע ולא ניתן יהיה לנייד אותו לקומות אחרות.</p> <p>(6) מסתורים לכביסה ולמזגנים</p> <p>תותר הבלטת מסתורים לכביסה ומזגנים מעבר לקווי בניין צדדיים, כמפורט בהערות לטבלה בסעיף 5.</p> <p>(7) מתקנים טכניים</p> <p>מתקנים טכניים הכוללים: חדרי מכונות, חדרי אשפה, חדר חשמל ומערכות סולריות יותרו בקנטור הבניין, במרתף ובגג עליון.</p> <p>(8) חומרי גמר</p> <p>כל חזיתות הבניינים, הגדרות והקירות התומכים יצופו בחומרי גמר עמידים ובאיכות גבוהה באישור מכון התקנים ומהנדס העיר.</p> <p>ב. מגורים</p> <p>(1) דירות להשכרה</p> <p>בבניין שיועד כולו או רובו לדירות להשכרה יוקצה בק.קרקע ו/או ביציע ו/או במרתף שטח למכבסה ולחדר חברת הניהול/אב-הבית.</p> <p>(2) דירות גן</p> <p>תותר בניית דירות גן כולל יציע כחלק מסה"כ שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור כמופיע</p>



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>בטבלה בסעיף 5. תותר הצמדת שטח קרקע לדירות הגן ובתנאי שלפחות 40% משטחי הגינון של המגרש יוקצו לכלל דיירי הבניין.</p> <p>בגבול שבין הגינות הפרטיות לשצ"פ ובתחום 5 מ' של הגינות הפרטיות הגובלות בשצ"פ תותר בניית גדרות מחומרים קלים (רשת, מסגרות, עץ) עם צמחיה בלבד מעל מסד בנוי שגובהו לא יעלה על 40 ס"מ ממפלס הגינה הפרטית. זאת בכפוף לתכנית גינון ופיתוח באישור מהנדס העיר.</p> <p>דירות הגן תחוייבנה בבניית מחסנים בשטח נטו מרבי של 6מ"ר בקונטור הבניין. שטחי המחסנים יהיו כלולים בשטחי השירות כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3) פרגולות</p> <p>תותר בניית פרגולות לדירות הגן ולדירות הגג עפ"י תכנית פת/2000 על תיקוניה.</p> <p>4) מחסנים</p> <p>תותר בניית מחסנים בשטח נטו של עד 6מ"ר כשטח שירות לכל יחידת דיור אשר ירשמו על שם הדיירים. שטח זה יהיה כלול בשטחי השירות כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>5) מרפסות שמש/ גוזזטראות</p> <p>תותר הבלטת מרפסות שמש מקורות/ גוזזטראות בהתאם לתקנות, כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ג. מסחר, בתי-קפה/מסעדות</p> <p>1) מסחר, בתי-קפה ומסעדות יותרו בקומת קרקע ויציע בלבד.</p> <p>2) לא תותר הפניית מסחר, בתי-קפה ומסעדות לכיוון שכונת הוילות שממערב.</p> <p>3) בקומת הקרקע של הבניינים הממוקמים בפינת הרחובות דגניה ואמסטרדם, יהיו שימושי מסחר/ בתי-קפה/ מסעדות בלבד.</p> <p>בקומת הקרקע של הבניינים שבהמשך רחוב אמסטרדם, יותרו כל השימושים המותרים בתכנית זו.</p> <p>4) למרות האמור בסעיף 4.1.1. בנוגע לאיסור הקמת מרכולים (סופרמקטים), תותר הקמת מינימקרט ו/או מעדניה בשטח שלא יעלה על 100מ"ר.</p> <p>5) תותר בניית פרגולות וקולונדות עד לקו מגרש אפס לכיוון הרחובות דגניה ואמסטרדם.</p> <p>ד. מרפאות ומשרדים</p> <p>1) בבנייני המגורים יותרו מרפאות ומשרדים בקומות קרקע ויציע בלבד.</p> <p>2) בבניין המיועד כולו למרפאות (כדוגמת בית רופאים) ו/או למשרדים יותרו השימושים למרפאות ולמשרדים בכל הקומות.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים לא יחרגו מעל פני הקרקע המקיפים אותם.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת מגרשים</p> <p>תותר, במסגרת היתרי בנייה, חלוקת משנה של המגרש ל"מגורים מסחר ותעסוקה" ובלבד ששטח מגרש חדש לא יפחת מ-2.5 דונם ובתנאים הבאים:</p> <p>- הגשת תכנית בינוי כוללת לכל שטח התכנית לאישור מהנדס העיר, הכוללת: תכנית בינוי, תכנית פיתוח ותכנית תנועה וחנייה המראה תפקוד עצמאי של כל חלקה שתיווצר מחלוקת המשנה ו/או זיקות הנאה שתאפשרנה תפקוד משותף ככל שידרש.</p>

<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.1</p>
<p>- במקרה של חלוקת משנה של המגרש ל"מגורים מסחר ותעסוקה" (תא שטח מס' 1), לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים החדשים במקומות שיקטעו את הרצף של השטחים הפתוחים, כאמור בסעיף 1.4.1.2.א.</p> <p>- הגשת תשריט חלוקה מחדש לאישור הועדה המקומית, ערוך ע"י מודד מוסמך והחתום ע"י כל בעלי המגרשים הכלולים בתשריט החלוקה מחדש.</p> <p>- סה"כ שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור יהיו ללא שינוי מאלו שאושרו בתכנית זו.</p> <p>- תישמרנה הוראות תכנית זו.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>נופש, נוי, מתקני משחק ופנאי, שבילים כולל שביל אופניים, מקלט ציבורי, שירותים ציבוריים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>עפ"י חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>מבני חינוך, תרבות, דת ורווחה, בית-קפה/ מזנון המשרת את באי מבני הציבור, מסחר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שטחי המסחר ובית הקפה/ מזנון, כמפורט בטבלה בסעיף 5, ייבנו כמקשה אחת יחד עם שטחי הציבור.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת (2) 9	(1)	24.85	170	60	730	47984	20523	900	9425	17136	6841.18	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	3	(2) 9	(1)			60	730	1550			550	1000	6841.18	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	3	(2) 9	(1)			60	730	3100			1100	2000	6841.18	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	2	4	20			40	211	11591	3300	1650	866	5775	5500.04	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	2	4	20			40	41	2278	660	330	173	1115	5500.04	3	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
2550 (5)	(4)	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(4)	3	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. תמהיל השימושים - שטחים עיקריים

מגורים:

- דירות קטנות להשכרה: 2,881 מ"ר = 67מ"ר X 43 יח"ד.

- דירות גודל בינוני להשכרה: 3,780 מ"ר = 90מ"ר X 42 יח"ד.

- דירות "רגילות": 7,475 מ"ר = 115מ"ר X 65 יח"ד.

- דירות גן: 1,500 מ"ר = 150מ"ר X 10 יח"ד.

- דירות גג: 1,500 מ"ר = 150מ"ר X 10 יח"ד.

- חדרים לרווחת הדיירים: 900 מ"ר = 100מ"ר X 9 בניינים.

סה"כ: 18,036 מ"ר 170 יח"ד.

ב. חדר לרווחת הדיירים

תותר הקמת חדר לרווחת הדיירים לשימוש לחדר-כושר וחדר רב-תכליתי (חדר משחקים, בית-כנסת וכיוצא ב) בשטח עיקרי מרבי של 100מ"ר לכל בניין בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5. שטח זה יירשם כרכוש משותף ברשם המקרקעין, ולא ניתן יהיה להסב אותו לשימושים אחרים מלבד חדר רווחה לדיירים. החדר לרווחת הדיירים ימוקם בקרקע, במרתף עליון או בק. יציע ולא ניתן יהיה לנייד אותו לקומות אחרות.

ג. חדרי גג

לא יותרו חדרים על הגג מעל לדירות הגג (פנטהאוזים).

ד. ק. קרקע/ עמודים

תותר הקמת עמודים מפולשת לא סגורה, בנוסף למניין השטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במרחק של עד 45 מ' מגבולה הצפוני של התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין מנחת ביי"ח בילינסון. גובה המבנים בתחום זה לא יעלה על +55 מ' עד +75 מ' מגובה פני הים בכפוף

לאישור רת"א כתנאי להיתר הבנייה.

גובה הבניינים: ק' + 7 ק' + ד. גג + גג טכני - לא יעלה על 37.8 מ' מעל מפלס הכניסה (+0.00).

גובה הבניינים: ק' + 9 ק' + ד. גג + גג טכני - לא יעלה על 44.4 מ' מעל מפלס הכניסה (+0.00)..

(2) בניינים 2-4: ק. קרקע (כולל יציע) + 9 ק' + ק. חלקית (ד. גג) + גג טכני.

בניינים 5-8: ק. קרקע (כולל יציע) + 7 ק' + ק. חלקית (ד. גג) + גג טכני.

בניין 9: ק. קרקע (כולל יציע) + 5 ק' + ק. חלקית (ד. גג) + גג טכני.

בניין 1: ק. קרקע (כולל יציע) + 6 ק' + ק. חלקית (ד. גג) + גג טכני.

כללי: מעל דירות הגג לא יותרו חדרים על הגג..

(3) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי. תותר הבטלת מסתורי כביסה ומוזגנים מעבר לקווי בניין צדדים ב-1.2 מ', בכפוף לאישור מהנדסת העיר..

(4) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי..

(5) שטח המרפסות, 2,550 מ"ר כמופיע בטבלה 5, נובע מקביעת שטח ממוצע של 15 מ"ר למרפסת בתכנית זו (שטח מרפסת לא יעלה על 18 מ"ר ולא יפחת מ-8 מ"ר).

לא ניתן יהיה לנייד את הזכויות לשימוש אחר ולא יוקצו שטחים נוספים למרפסות במסגרת תקנות לשטחי המרפסות. לא תותר הבלטת המרפסות בבניינים 4 ו-5 בקו בניין צידי דרומי לכיוון השבי"צ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6. הוראות נוספות



<p>6.1 הוראות בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>1. הקווים התוחמים את הבניינים כמופיע בנספח הבינוי מראים את מגמת התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלו, בתנאי שתשמרנה הוראות תכנית זו.</p> <p>2. המרווח (מזרח-מערב) בין הבניינים המזרחיים (3-1) לבניינים המערביים (9-6) לא יפחת מ-12.0 מ' למעט הבלטות מקומיות עד למרחק של 10.0 מ' בין הבניינים. ובלבד שאורך סה"כ הבלטות המקומיות לא יעלה על 1/3 מאורך החזית.</p> <p>המרווחים הצדדיים (צפון-דרום) בין הבניינים לא יפחתו מ-8.0 מ'.</p> <p>3. תותר בנייה בקיר משותף, קו בנין 0, בין שני בניינים ו/או מגרשים, בתנאי הסכמת כל הבעלים של שני הבניינים/מגרשים ובתנאי הגשת תכניות עיצוב ארכיטקטוני וחנייה משותפים לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.2 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.2</p>
<p>דירות להשכרה:</p> <p>1. התכנית כוללת 85 דירות להשכרה: כמחצית - דירות קטנות (67מ"ר שטח עיקרי ממוצע לדירה) כדוגמת לסטודנטים/ מתמחים/ זוגות צעירים וכמחצית דירות בגודל בינוני (90מ"ר שטח עיקרי ממוצע לדירה) כדוגמת לסגל רפואי ואחיות.</p> <p>2. הדירות המיועדות להשכרה יהיו בבעלות אחת ולא ימכרו לדיירים פרטיים למשך זמן של 10 שנים- תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום למקרקעין בעניין זה. ביצוע הרישום יהווה תנאי לאיכלוס בניין להשכרה בתחום התכנית.</p> <p>3. היזם ימציא לועדה המקומית התחייבות בדבר הפעלת חברת ניהול ואחזקה כמפורט בסעיף 6.6 (תחזוקה).</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. במגרשי המגורים החנייה תהיה תת-קרקעית בלבד ותינתן בתחומי המגרש. פתרונות החנייה יהיו עפ"י תקן תקף.</p> <p>2. מרתפי החנייה ייבנו באופן שיינתן פתרון למי נגר עילי באישור האגף לאיכות הסביבה פ"ת.</p> <p>3. פריקה וטעינה- יסומן מפרץ לפריקה וטעינה ברחוב אמסטרדם לשימושי המסחר/ משרדים. בעת הוצאת היתר/ בנייה, יבוצע תיאום עם רשות התמרור במשרד התחבורה בנוגע להגבלת השעות בהן תותר פריקה וטעינה. ביתר שעות היום מקומות חניה אלו יהיו ציבוריות.</p> <p>4. יישמר מעבר פנוי בשצ"פ מכל אלמנט בנוי, גנני או אחר ברוחב 4.0 מ' עבור רכב חירום/כיבוי אש.</p>	
<p>6.4 הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תוכן תכנית פיתוח ועיצוב נופי בכתנאי להיתר/ בניה כמפורט בסעיף 6.13 ('תנאים למתן היתרי בניה').</p>	

<p>6.4 הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>2. לפחות 30% משטח המגרשים יוקצה לגינון, שבילים, אזורי ישיבה, אלמנטי נוי, פיסול ומצללות.</p> <p>3. גדרות- הקמת גדרות בתחום ובהיקף המגרש ל"מגורים מסחר ותעסוקה" תותר מחומרים קלים (רשת, מסגרות, עץ) עם צמחייה בלבד מעל מסד בנוי שגובהו לא יעלה על 40 ס"מ ממפלס הקרקע הגובלת בגדר.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>תותר כניסת משאיות לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה בקירבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה בעיריית פתח-תקווה.</p>	
<p>6.6 תחזוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תנאי לקבלת טופס 4 לאיכלוס כל הבניינים החדשים שבתחום מגרש מס' 1 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), יהיה הצגת הסכם התקשרות בין היזם ודיירי הבניינים לחברת הניהול.</p> <p>2. חברת האחזקה תתחזק ותנהל באופן שוטף את שטח החצרות, הגינון, מרתפי החניה ואת השטחים הציבוריים שבתוך הבניינים כולל המערכות הטכניות.</p>	
<p>6.7 איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. הבניינים יבנו על פי עקרונות הבניה הירוקה וישולבו במבנים טכנולוגיות סביבתיות מתקדמות, כמפורט בסעיף 6.13. 4. (תנאים למתן היתרי בניה).</p> <p>2. פינוי קרקע מזוהמת :</p> <p>הוראות איכות הסביבה בעניין קרקע מזוהמת ופינויה עם דיגום מוודא, יהיה תנאי להיתר בניה כמפורט בסעיף 6.13. 1. (תנאים למתן היתר בנייה).</p> <p>3. מניעת מטרדים סביבתיים משימושים מסחריים :</p> <p>א. מפלס הרעש המירבי משימושים מסחריים לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנה. יוקצה מקום מתאים למערכות מכניות במקום נסתר, עם זכות גישה לבעלי מקצוע לאחזקה וטיפול שוטפים.</p> <p>ג. תיאסר פעילות עסקית/ מסחרית המצריכה רכב תפעולי ו/או משאית העולה על 4 טון.</p> <p>ד. בבקשות להיתרי בנייה יסומנו פירים בגדלים המתאימים להעברת צנרת לפליטת מזהמים ולמערכות המכניות שעל גג המבנה, כולל גישה לאחזקה וטיפול שוטפים.</p> <p>ה. בבתי-קפה/ מסעדות ובשאר העסקים בשטח המסחרי תיאסר השמעת מוסיקה מחוץ לכותלי העסק.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p>6.9 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>1. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6.10	חשמל
	<p>1. חדרי הטרנספורמציה לבניה המוצעת יהיו תת-קרקעיים ובתחומי המגרשים.</p> <p>2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר המגורים.</p> <p>3. תכנון חדר הטרנספורמציה יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לחדר הטרנספורמציה יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.</p>



6.11	כתב שיפוי
	<p>היזום יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פתח-תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.</p>

6.12	רישום שטחים ציבוריים
	<p>השטחים הציבוריים בתחום התכנית ירשמו על שם הרשות המקומית, במסגרת טבלאות הקצאה.</p>



6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. פינוי קרקע מזוהמת :</p> <p>תנאי לאישור היתר בנייה ראשון בתחום התכנית, יהיה פינוי וטיפול בקרקע המזוהמת עפ"י הוראות, הנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>א. תפונה הקרקע מ-3 הנקודות שנמצאו בהן חריגות על פי סקר הקרקע שבוצע ואשר אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. הקרקע תפונה לאתר פסולת מעורבת המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ובאישור הממונה על קרקעות מזוהמות באגף.</p> <p>ג. בסיס הפינוי יבוצע דיגום מוודא לכל בור ממנו פונתה הקרקע המזוהמת.</p> <p>ד. דו"ח מסכם שיכלול את ממצאי הדיגום המוודא וקבלות על הפינוי יועבר לעיון המשרד להגנת הסביבה ולאגף איכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה.</p> <p>2. תכנית פיתוח :</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חנייה, 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.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול עקרונות תכנון משמר מים ושבילי אופניים.</p> <p>3. ניקוז :</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח וניקוז בצירוף סקר הידרולוגי לכל שטח התכנית.</p> <p>4. בניה ירוקה :</p>



6.13

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאים להיתר בניה לבניינים החדשים יהיה הצגת עקרונות בניה ירוקה שהוטמעו בתכנון הפרויקט. פרק 1 - אנרגיה המופיע בתקן 5281 הוא חובה ויש להציג עמידה בכל דרישות התקן לפרק זה. בנוסף יש להגיש דו"ח התייעלות אנרגטית.
- ב. הטמעת הנחיות לבניה ירוקה בהליכי תכנון ובניה כדלקמן:
- 1) בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצ"ב. על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- 2) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי העומדת בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
5. שימושים מסחריים:
- תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה פתח-תקווה לשימושים המסחריים בכל הנוגע למניעת מטרדי רעש, זיהום והיבטים סביבתיים אחרים.
6. מבנה להריסה:
- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
7. חדר טרנספורמציה:
- תנאי להיתר בניה לחדר טרנספורמציה יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.
8. בטיחות טיסה:
- תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית ואג"ת, וכן פירוט הגבהים של מעקה, מבנים ומתקנים המתוכננים על גגות המבנים.
9. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של לשכת הבריאות נפת פ"ת, לנושא מרפאות, מסחר וביצוע מערכת הביוב עפ"י דרישות לסטנדרט מחמיר.



6.14

ניהול מי נגר

עקב היות התכנית בתחום רגישות א', עפ"י תמ"א 4/ב/34, פתרונות החלחול וניקוז מי הנגר העילי לא יפחתו מ-15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש, וזאת בהתאם להוראות סעיף 23.3.1 לתמ"א.

6.15

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

עודפי עפר:

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>בשלב החפירה יציג הזים לאגף איכות הסביבה את כמות עודפי העפר העתידיים להיווצר, את מקום סילוקם ותכנית למניעת מטרדי אבק בעת החפירה וסילוקי עפר.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.16</p>
<p>1. על חלקה הצפוני של התכנית (בתחום קו 45 מ' מגבולו הצפוני של תחום התכנית) חלות הגבלת בנייה לגובה המושתות ע"י מנחת ביי"ח בילינסון. 2. תנאי למתן היתר להקמת מבנה ומתקן עזר לבנייה (מנופים, עגורנים וכדו') בתחום 45מ' מגבולו הצפוני של תחום התכנית הינו אישור רת"א לגובה המבנה והמתקן ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 3. תנאי למתן היתר להקמת מבנה ומתקן עזר לבנייה (מנופים, עגורנים וכדו') שגובהם הכולל 40מ' מעל פני השטח ומעלה בחלק הדרומי של התכנית (בתחום שמעבר לקו 45 מ' מגבולו הצפוני של תחום התכנית), הינו אישור רת"א לגובה המבנה והמתקן ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 4. על כל שינוי בגובה המבנים יש לקבל אישור רשות התעופה האזרחית (רת"א).</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.17</p>
<p>1. הכניסות המתוכננות למתחם ורחבות כיבוי אש יתוכננו באופן שלא יפגע בעצים הקיימים במדרכה ברחוב אמסטרדם. במקרה שבהיתר הבנייה מיקומי הכניסות ו/או רחבת כיבוי האש עלולים לפגוע בעץ/ים במדרכה ברחוב אמסטרדם, יש לקבל הנחיות/אישור מפקיד היערות פתח-תקוה. 2. העצים המסומנים בתשריט מצב מוצע והמיועדים לשימור ו/או עקירה, יחולו עליהם ההוראות שייקבעו בהיתר השימור ו/או העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות פתח-תקוה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.18</p>
<p>1. תוספת יחידות דיור, קומות וקווי בניין יהוו סטיה ניכרת לתקנות התכנון והבניה - סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002. 2. סגירת מרפסות תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.19</p>
<p>1. ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זו, יעשה זאת הזים אגב הוצאת היתר הבניה וביצועו. 2. ביוב - בתחום רדיוס מגן ג' שבתחום התכנית, יתוכננו מערכות הביוב ויבוצעו בהתאם לסטנדרט המחמיר. עניין זה יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה כמפורט בסעיף 6.13. 9. (תנאים למתן היתר בנייה).</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.20</p>
<p>1. תינתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל מרח' אמסטרדם לשצ"פ שלאורך מערב התכנית, וכן תינתן זיקת הנאה לרכב והולכי רגל לבית הקיים בחלקה 280, ככל שבחלקה יבנו יחידות דיור נוספות בהתאם לתכנית החלה במקום, תינתן גישה לבינוי החדש מרחוב תור הזהב בלבד. תיאסר חסימת המעבר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6.20

זיקת הנאה

זיקת המעבר תתבטל עם הריסת המבנה הקיים בחלקה 280 ומימוש מלא הזכויות עפ"י התכניות התקפות.

2. תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בפינת הרחובות אמסטרדם ודגניה כמסומן בתשריט.

3. תינתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לאורך הדופן המערבית של השב"צ ברוחב 3.0 מ', שתאפשר מעבר מהשב"צ שבתחום התכנית לשביל/ שב"פ (שמחוץ לגבול התכנית) המגיע ממערב והניצב לשב"צ המתוכנן כמסומן בתשריט.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (לפי תכנית פת/ 2000)

תוכנית מספר: 410-0217919 שם התוכנית: פת/1223/41 - בנייני מגורים ברחוב אמסטרדם

עורך התוכנית: יוחנן לבניא תאריך: _____ חתימה: _____

לשצ"פ	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י/לדונם נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא משטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מניין במ"ר	חלקה	יעוד
	צדדים	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
כמפורט בתשריט						-	-								מוסד ציבורי
						-	-								מוסד ציבורי
												14,542	13,850		סד"כ

