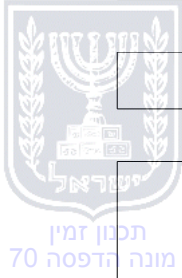


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0780841

**פתח תקווה - שטמפפר פינת וינגייט**



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקווה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/10/2023

לאשר את התוכנית

06/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001023683/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר פתח תקווה, בפינת הרחובות שטמפפר יהושע מדרום ורחוב וינגייט ממזרח. שטח התוכנית הינו כ-2.5 דונם. במגרש התכנית קיים מבנה לשימור 'בית פליישצ'יק'.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות מרכז העיר פתח תקווה, זאת על ידי תוספת זכויות למגורים ליצירת מגדל בעירוב שימושים למגורים ותעסוקה, חזיתות מסחריות ליצירת דופן פעילה לרחובות, שימור מבנה ושיפור המרחב הציבורי להולכי הרגל ורוכבי האופניים.

התכנון המוצע משלב תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ותא שטח ביעוד מעורב למגורים מסחר ותעסוקה ובו מבנה בן 24 קומות כולל קומות טכניות בעירוב שימושים מעל מבנה לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

פתח תקווה - שטמפפר פינת וינגייט

410-0780841

מספר התכנית

2.546 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
קואורדינאטה X	189552
קואורדינאטה Y	666568

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות : פתח תקווה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	שטמפפר יהושע	49	
פתח תקווה	שטמפפר יהושע	51	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6377	מוסדר	חלק	204-205, 211	212

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 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2009		5325	5988	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 1205/ 57 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>פת/ מק/ 1205/ 57</u>
24/06/1999		4252	4773	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1205/ 48 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>פת/ 1205/ 48</u>
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 3/ 21</u>
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>פת/ 2000</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תלת מימד	14: 16 30/05/2023	אבנר ישר	19/02/2023	1	1: 250	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		16: 34 31/05/2023	שאול רוזנברג	18/05/2023	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי ופיתוח	16: 54 14/12/2023	אבנר ישר	12/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 00 02/01/2024	אבירם אגאי	02/01/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח סביבתי + מיקרו אקלים	14: 42 31/08/2021	יוסי ויטריאול	31/08/2021	57		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב	11: 28 02/08/2020	רועי שקדי	28/07/2020	11		רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב	10: 23 10/11/2020	רועי שקדי	09/11/2020		1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	11: 30 02/08/2020	רועי שקדי	08/12/2019			רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז	10: 25 10/11/2020	רועי שקדי	09/11/2020		1: 250	רקע	ניקוז
לא	חוות דעת עצים בוגרים	18: 04 05/08/2020	רז מיכלוביץ	04/08/2020	22		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית סימון עצים	18: 05 05/08/2020	רז מיכלוביץ	04/08/2020		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים שטמפפר 51	10: 42 10/08/2020	איריס הורוביץ	01/01/2020	49		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד שטמפפר 49	17: 24 20/01/2022	אורי פדן	20/01/2022	98		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		16: 49 24/09/2019	אבנר ישר	24/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

**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			דוידוב נכסים ובנין בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35			benny@cdgroup.co.il
	פרטי			מגמה (א.ב.י.) 2006 בע"מ	תל אביב-יפו	קרליבך	1	03-5255770		moshe@sutra.co.il
	פרטי			ר.פ.י.ג. נכסים והשקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-6124550		friedman@friedman-law.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דוידוב נכסים ובנין בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35			benny@cdgroup.co.il
פרטי			מגמה (א.ב.י.) 2006 בע"מ	תל אביב-יפו	קרליבך	1	03-5255770		moshe@sutra.co.il
פרטי			ר.פ.י.ג. נכסים והשקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-6124550		friedman@friedman-law.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@ayashar.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(1)	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
אדריכלית שימור	יועץ	איריס הורוביץ	102503	איריס הורוביץ שלוש	תל אביב- יפו	ריב"ל	4	03-6473875	03-6493028	iris-ho@zahav.net.il
	יועץ סביבתי	יוסי ויטריאול		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(2)		09-7733160	09-7733161	yossi@esd-env.com
בכיר	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	רוז מיכלוביץ	0	רוז מיכלוביץ	רחובות	(3)		077-5319503	077-5319503	decoraz@gmail.com
אדריכל שימור	אדריכל	אורי פדן	110877		תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5229757		uri@uparchitects.design
שמאי מקרקעין	שמאי	שאול רוזנברג	126	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	r_shamay@rosenberg.co.il
מהנדס מים תשתיות והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	רועי שקדי	107047	גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	roees@sgilboa.co.il

(1) כתובת: רמת גן רחוב בן גוריון 2.

(2) כתובת: גיבורי ישראל 10 נתניה.

(3) כתובת: ת.ד 15144.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



מונח	הגדרת מונח
בית פליישצ'יק	מבנה הממוקם בשטח התוכנית בגבולה הדרום מערבי על רחוב שטמפפר ומסומן כמבנה לשימור בתשריט התוכנית.
תיק תיעוד	מסמך מלווה תב"ע/ היתר בניה המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. המסמך יערך על פי הנחיות מנהל התכנון.

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**

פיתוח והתחדשות מרכז העיר על ידי הקמת מבנה בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ומבנה לשימושים ציבוריים, וכן, שימור בית פליישצ'יק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה

2. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח למסחר ומשרדים, שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבורי", ל"מגורים מסחר מעורב, שטח

ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבורי".

3. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי.

4. קביעת התכליות והשימושים המותרים בתוכנית.

5. קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית, לרבות מספר יחידות הדזור.

6. קביעת הוראות בינוי.

7. קביעת קווי הבניין בתכנית.

8. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.

10. קביעת הוראות לשימור בית פליישצ'יק.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	700
מגורים מסחר ותעסוקה	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	700
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים מסחר ותעסוקה	400
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	700
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	400
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	400
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	400
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	400
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	400
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	400
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	700

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	583	23.16
מסחר	1,193	47.40
ש.פ.פ.	741	29.44
סה"כ	2,517	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	588.73	23.12
מגורים מסחר ותעסוקה	1,673.15	65.71
שטח ציבורי פתוח	284.37	11.17
סה"כ	2,546.25	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. במפלס הקרקע ומעליו:</p> <p>א. משרדים, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים.</p> <p>ב. מסחר, בכלל זה מסעדות ובתי קפה.</p> <p>ג. מגורים, לא כולל דיור מוגן, ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.</p> <p>ד. מוסדות פרטיים בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות.</p> <p>ה. חצרות משק, פינוי אשפה ושטחי תפעול, וזאת בתנאי שלא ימוקמו בסמיכות למבנה לשימור או בחזיתות הפונות אליו.</p> <p>ו. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, ריהוט רחוב וכד'</p> <p>2. בבית פליישצ'יק המיועד לשימור יותרו שימושים עיקריים למסחר בלבד.</p> <p>3. מתחת למפלס הקרקע:</p> <p>א. חניות, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים טכניים והנדסיים ותשתיות.</p> <p>ב. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל מפלס הכניסה הקובעת, לרבות מועדון דיירים, חדרי ישיבות, מכון כושר וספורט, וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי כולל מגדל בעירוב שימושים ומבנה לשימור - 'בית פליישצ'יק'.</p> <p>2. בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים לשימושים השונים בלבד.</p> <p>3. לא יותר שילוב של תעסוקה ומגורים באותה הקומה.</p> <p>4. החזית הפונה לרחוב שטמפפר תשמש למסחר בלבד. הכניסות ללובאים ימוקמו בחזית הפונה לרחוב וינגייט.</p> <p>5. תתקיים הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשרתות את שימושי המגורים לבין אלו של שימושי התעסוקה ומסחר.</p> <p>6. אזורי הפריקה והטעינה יתוכננו כחלק מהמבנה המרכזי.</p> <p>7. מגורים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למגורים הינו מימוש זכויות התעסוקה.</p> <p>ב. שימושי המגורים יותרו בקומות שמעל לקומות התעסוקה בלבד.</p> <p>ג. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>ד. שטחי השירות למגורים בכלל זה לובאים, גרעינים ומערכות יהיו נפרדות מיתר השימושים.</p> <p>ה. לא תותר הקמת ממ"דים ליחידות הדיור, פתרון מיגון יהיה באמצעות ממ"קים (מרחב מוגן קומתי).</p> <p>ו. במסגרת היתר הבניה תיבחן אפשרות כניסות ללובי המגורים בעורף המבנה.</p> <p>ז. לא יותרו יותר מ 9 יחידות דיור בקומת מגורים.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ב	<p><b>בנין לשימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המבנה לשימור הינו חלק מתכנון קומת הקרקע של המגדל.</li> <li>ישמר מעבר שירשם בזיקת הנאה לציבור ברוחב 4 מטרים בין המבנה החדש למבנה לשימור, בהתאם לתשריט המצב המוצע.</li> <li>תותר הקמת אגפים של המגדל מעל המבנה לשימור במרווח אנכי שלא יפחת מ-12 מ' ממפלס המעקה הבנוי של גג המבנה לשימור. מרווח זה ישאר פתוח ללא כל סגירה.</li> <li>המבנה ישומר ע"פ תיק תיעוד מלא ובתיאום מח' השימור בעירייה והוראות סעיף 6.5.</li> <li>לא תותר בניה חדשה או כל תוספת בניה על גבי המבנה לשימור, לרבות עמודי תמיכה לבניין החדש.</li> <li>לא תתאפשר הקמת קולונדה לאורך חזיתות המבנה לשימור.</li> <li>לא יותרו מרפסות מעל המבנה לשימור.</li> </ol>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט קומת הקרקע ובלבד שתובטח הסותרתן המלאה בחזיתות המבנה.</li> <li>גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 6 מ' כל אחת ויקבע במסגרת הבקשה להיתר הבניה בהתאמה למבנה לשימור.</li> <li>גובה קומה טיפוסית למשרדים לא יעלה על 4 מ'.</li> <li>גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ'.</li> <li>גובה קומה טכנית לא יעלה על 4 מ'.</li> </ol>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת מרתפים בכל תחום המגרש ובלבד שתכסית קומות המרתף לא תעלה על 85% משטח התכנית.</li> <li>החניות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד לרבות חניות פריקה וטעינה אשר ימוקמו בתחומי המבנה המרכזי.</li> <li>לא תותר הבלטות מרתפים מעל למפלס הקרקע.</li> <li>בתחום המרתף תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת מעבר וכניסה לחניון הציבורי.</li> <li>בשטחים המגוננים מעל קומת המרתף, תישמר רצועת אדמה לצורך נטיעת עצים בהתאם להוראות בפרק 6.4 הוראות פיתוח.</li> </ol>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>במסגרת הקמת קומות המסחר בבניה החדשה תותר הקמת קומת גלריה אשר לא תחשב במניין הקומות אך תחשב במניין השטחים.</li> <li>יותר שימושים מסחריים בכל קומות המבנה לרבות גג המבנה ובתנאי שלא יהוו מטרד לשימושים השונים ויופרדו מהמגורים.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. במפלס הקרקע ומעליו: מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, רווחה, מרפאות וכן שטחי נופש או ספורט, משרדים עירוניים, בילוי, פנאי ושירותים עירוניים.</p> <p>ב. מתחת למפלס הקרקע: תא שטח תלת ממדי 201- חניונים תת קרקעיים לטובת כלל השימושים בתכנית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>סימון מהתשריט: <b>גבול מתחם תלת מימדי</b></p> <p>הוראות לתא שטח 201 ברישום תלת מימדי בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בהתאם לסעיף 4.1.2 ד מרתפים.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. במפלס הקרקע: גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את מטרת השטח כשטח פתוח.</p> <p>ב. מתחת למפלס הקרקע: תא שטח תלת ממדי 701 - חניונים תת קרקעיים לטובת כלל השימושים בתכנית.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>הוראות לתא שטח 701 ברישום תלת מימדי בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בהתאם לסעיף 4.1.2 ד מרתפים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
									310			(1)	310	1673	400	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									12690			2940	9750	1673	400	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4) 936					(3)		(2) 78	7917			2262	5655	1673	400	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(10) 936	(9)	(9)	(9)	(9)	6	(8) 24	(7) 95.8	78	31197	(6) 9980	(5) 300	5202	15715	1673	400	>סך <הכל	מגורים מסחר ותעסוקה
	(9)	(9)	(9)	(9)	3	6			1500			300	1200	583	200	מבנים ומוסדות ציבור	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- א. במידה ויוקמו קולנדות, יוספו 350 מ"ר מעבר לשטחי השירות המפורטים לעיל. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
  - ב. שטחי הבניה המפורטים לעיל הינם סך השטחים המותרים במגרש. השטחים כוללים את השטחים הבנויים הקיימים ב'בית פליישצ'יק.
  - ג. סך הזכויות התת קרקעיות לתאי השטח 701, 201 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה כפי שנקבע בנספח התלת מימדי לתכנית זאת, הינו 3,315 מ"ר שטחי שירות.
  - ד. תנאי לניצולם המלא של זכויות הבניה הינו הוצאת היתר בניה לכל הפרויקט בהינף אחד כולל הבטחת שימורו בפועל של בית פליישצ'יק בתוך 3 שנים מיום אישורה של תכנית זו. במידה ולא יוצא היתר בניה מלא" במהלך תקופת זמן זו או שיוצא היתר בניה חלקי יוצמצמו זכויות הבניה כך שיותאמו למסמכי התכנית כפי שהופקדו באופן הבא:
    1. מס' הקומות יעמוד על 20 קומות.
    2. מס' יחידות הדיור יעמוד על 54 יח"ד.
    3. שטחי הבניה למגורים יעמדו על 3,915 מ"ר שטח עיקרי + 1566 מ"ר שטחי שירות.
- שאר הזכויות למסחר ולתעסוקה יהיו ללא שינוי.
- "היתר בניה מלא"- היתר הכולל את כלל הזכויות למסחר, תעסוקה, שימור ויח"ד בהיקף של 54 יח"ד לפחות

ה. קו הבניין למרתפים יהיה קו בניין 0 בהתאם להוראות סעיף 6.5 (1).

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) שטחי השירות למסחר יחושבו מסך שטחי התעסוקה.

(2) לפחות 50% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בשטח כולל של 65 מ"ר.

(3) קומות המגורים ימוקמו מעל קומות התעסוקה.

(4) לשטחים העיקריים למגורים יתווספו מתוך השטח למרפסות 12 מ"ר למרפסות עבור כל יחיד. כל שימוש אחר בשטח המרפסת יהווה סטייה ניכרת לתכנית, במידה ולא ינצלו כלל שטחי המגורים

בפרויקט, שטחי המרפסות יותאמו למספר הדירות בפועל.

(5) לא ניתן יהיה לנייד שטח זה אל מעל הקרקע.

(6) זכויות אלו כוללות זכויות בעבור תאי שטח 201 ו-701 המופיעים בנספח התלת מימדי.

(7) ממפלס ה 0.0 בפרויקט.

(8) מספר הקומות כולל את קומת הקרקע והקומה הטכנית.

(9) כמסומן בתשריט.

(10) לשטחים העיקריים למגורים יתווספו 12 מ"ר למרפסות עבור כל יחיד. כל שימוש אחר בשטח המרפסת יהווה סטייה ניכרת לתכנית, במידה ולא ינצלו כלל שטחי המגורים בפרויקט, שטחי המרפסות

יותאמו למספר הדירות בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאים להיתר בניה:

1. תנאי להיתר הריסה למבנה ברחוב שטמפפר 51 יהיה הגשת תיק תיעוד. היקף המסמך ותכולתו יהיו כמפורט בהנחיות מנהל התכנון לתיעוד מקדים ולתיק תיעוד (מרץ 2008) ובהתאם להנחיות מחלקת השימור העירונית.
  2. תנאי להיתר בניה הינו אישור בועדה המקומית לתכנון פיתוח, תנועה, חלחול, וביוב ואינסטלציה לכל שטח התכנית. תוכניות הפיתוח הנ"ל יכללו: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, אמצעים לשימור מים וחלחול. תכניות הפיתוח יוכנו על רקע מפה טופוגרפית.
  3. תנאי להיתר בניה הינו אישור תיק תיעוד מלא לבית פלייציק ותיאום עם מחלקת שימור בעירייה לבניוי והפיתוח לרבות חומרי הגמר ואישור ועדת השימור העירונית.
  4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול משרד הביטחון לגובה המבנים.
  5. תנאי להיתר בניה הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.
  6. שימור:
- א. תנאי להיתר בניה לבניה החדשה יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור על בסיס תיק תיעוד מלא ובתיאום עם מחלקת השימור בעירייה. תכנון שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בתחום השימור, תכניות שימור המבנים יוגשו לאישור מחלקת שימור.
- ב. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לשימור המבנה ולהבטחת ביצוע עבודות השימור כולל פרטים מקוריים.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה פירוק תוספות בניה מאוחרות למבנה השימור.
- ד. כתנאי להיתר בניה יוצגו הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור. ההגנות יתוכנו על ידי מהנדס שימור בעל ניסיון בהיקף עבודה דומה ויאושרו על ידי מחלקת שימור. הנחיות ההגנה יופיעו גם בהיתר הריסה, היה ויוגש.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פרט תכנוני לאופן בניית החניות מתחת למבנה לשימור כך שהמבנה לשימור לא ייפגע וכן הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית בנושא.
- 7: אישור מול הרשות לאיכות הסביבה ברשות המקומית לנושאים הבאים:
- א. הגשת בדיקה אקוסטית לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכניות במבנה, מהדרכים הסמוכות.
- ב. בשלב היתר הבניה יש להגיש נספח למניעת מטרדים לשלב ההקמה לרבות לנושא הרעש.
- ג. הצגת פתרון מערכות האורור בבניין, בהתאם להנחיות הרשות המקומית. לא יותר מיקום פתחי האורור של הבניין ומערכותיו לכיוון שטחים פתוחים המשמשים הולכי רגל במפלס הקרקע.
- ד. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזורה, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי החוק, התקנות וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שיהיו באותה העת.
- ה. תנאי להיתר בניה הינו בדיקת נישוב רוחות בסמוך לבניינים גבוהים באמצעות מודל מאושר ואישור הפתרון המוצע ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. תנאי לאכלוס הבינוי החדש הינו ביצוע שימור מלא של המבנה לשימור על פי הנחיות מחלקת שימור עיריית פתח תקווה.



<p align="center"><b>בנין לשימור</b> <b>סימון בתשריט : מבנה לשימור</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>'בית פליישצ'יק' המסומן בתשריט מצב מוצע בסימון 'מבנה לשימור' הינו בנין לשימור אשר יחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שימור המבנה יעשה על פי ממצאי תיק התיעוד המלא והנחיות שינתנו על ידי אדריכל/ית ומהנדס שימור לשלב הבקשה להיתר בניה ובתיאום עם מחלקת השימור.</li> <li>לא תותר הריסת מבנה לשימור ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין.</li> <li>קו הבניין של המבנה לשימור יהיו בהתאם לבינוי הקיים.</li> <li>לא תותר פגיעה באופי האדריכלי של המבנה לשימור לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכדומה. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</li> <li>הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק תיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</li> <li>התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב על גג המבנה לשימור.</li> </ol>	
<p align="center"><b>פיתוח ונוף</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תוכנית הפיתוח המצורפת להגשה להיתר הבניה, תכלול את פיתוח כל קומת הקרקע והגגות בתחום המגרש.</li> <li>מעל חניונים ינטעו עצים בוגרים בהיקף משמעותי. עומק מילוי האדמה ונפח בית גידול העץ יאפשרו נטיעת עצים בוגרים ויאושרו ע"י אגרונום העירייה.</li> <li>הפיתוח יהיה המשכי ורציף ללא גדרות ומחסומים.</li> <li>מפלסי הפיתוח יותאמו לרחובות הגובלים.</li> <li>יש לשמור על מפלסי הקרקע הקיימים סביב המבנה לשימור, בדגש על מפלסי הכניסות המקוריות. פיתוח השטח יותאם למבנה לשימור ולא יפגע בערכי השימור שלו או יסכן אותו.</li> <li>אין להצמיד שתילה למבנה לשימור ונטיעות חדשות תהיה במרחק מינימלי של 1 מטר מהמבנה לשימור.</li> <li>תאום מאפייני הצמחיה החדשה יעשה לעת הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לסקר הצמחיה ולא תותר שתילת צמחיה לא חסכונית במים.</li> <li>במבנה לשימור יישמרו מפלסי הכניסות המקוריות וישולבו עם הרחוב.</li> </ol>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p align="center"><b>דרכים וחניות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת מרתפים בגבולות התכנית ובלבד שישמרו 15% שטחי לחלול מתחום התכנית, זאת בהתאם להנחיות תמ"א 1 בנושא.</li> <li>תקן החניה יהיה לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה בתחומי המגרש בלבד.</li> <li>כל החניות תהיינה תת קרקעיות. בתחום התכנית לא תתאפשר חניה על קרקעית.</li> <li>חניות למגורים תהיינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.</li> <li>תתקיים הפרדה בין החניות הציבוריות והפרטיות בהתאם לייעודי הקרקע.</li> <li>תותר הקמת חניון אחד עבור כלל תאי השטח בתכנית ללא תלות בתאי השטח.</li> <li>תבוצע ההכנה לעמדות טעינה חשמליות לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר.</li> </ol>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בפוליון זיקת הנאה</li> </ol>	<p align="center"><b>6.6</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

<b>6.6</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה בכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.</p> <p>3. הדופן המערבית המסומנת בזיקת הנאה תהיה פתוחה וללא גדרות על מנת להבטיח רצף פתוח לאורכה לבין השטח הציבורי הפתוח הגובל בתכנית ממערב.</p> <p>4. בשטחי החניון התת קרקעי תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p>
<b>6.7</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>1. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח או היתר בניה (המוקדם מביניהם) בתא שטח בו קיים המבנה</p> <p>2. ככל הניתן יש לגרוס פסולת בניה באתר, ככל שלא יהווה מטרד לסביבה ובאישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. ניהול וטיפול במי הנגר יהיו בכפיפות להוראות תמ"א 1 לעניין שימור מי נגר, החדרה והעשרה של מי תהום.</p> <p>2. מערכת ניהול מי הנגר העילי תתוכנן על פי הנחיות תמ"א 1 ותוכיח טיפול בכ 50% מנפח הנגר היממתי 1:50 שנה. עבור מגרש 200 מבנה ציבורי כ 45 מק"י ועבור מגרש 400 כ-142 מק"י.</p> <p>3. במידה ויתוכננו בשטח המגרש קידוחי החדרה יש לתכנן מערכת הפרדת מי קיץ טרם הפניית מי הנגר אל הקידוחים.</p> <p>4. יש למנוע מעבר מי נגר ממגרש למגרש, עודפי הנגר אשר לא יחלחו/יושהו במגרש יופנו לרחוב/שצ"פ/מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>5. יש להכין דוח חקירת קרקע בשלב היתר הבניה לצורך בחינת האפשרות לתכנון מערכת החדרה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מוסד התכנון לתכנית חלחול ערוכה ע"י הידרולוג.</p>
<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. יש להפריד באופן מלא בין מערכות הניקוז והביוב.</p> <p>2. יש להפריד בין התשתיות לשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשטחים הציבוריים.</p>
<b>6.10</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעוד "עצים לשימור" ו"עצים לכריתה".</p> <p>2. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>4. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>5. בעת הגשת היתר בנייה תיבחן האפשרות לשימור עצים בוגרים שסומנו לכריתה בתאי שטח המיועדים לשימוש ציבורי.</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו עצים חלופיים, ערוכה בידי מודד מוסמך. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי" בקבלת כתב התחייבות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

6.11

**הנחיות מיוחדות**  
**סימון בתשריט : גבול מתחם תלת מימדי**

1. בתא שטח 200 בייעוד מבני ציבור ובתא שטח 700 בייעוד שצ"פ יקבעו מגרשים תלת מימדיים כפי שמופיע בתשריט ובנספח התלת מימדי של תכנית זאת.
2. תאי השטח 200 ו 700 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים.
3. תאי השטח התלת מימדיים 201 ו 701 יהיו בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה וישמשו לחניון פרטי.
4. תאי השטח התלת מימדיים 201 ו 701 יירשמו בבעלות פרטית כמסומן בנספח התלת מימדי של תכנית זאת.
5. השימושים, התכליות והוראות הבינוי המותרות בתאי שטח אלו הינם בכפוף לרשום בפרק 4.1 להוראות התכנית.
6. ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת שלב הביצוע באישור הועדה המקומית.
7. על תאי השטח 200, 201, 700 ו 701 תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ניצול זכויות הבניה במלואם	הוצאת היתר בניה לכל הפרויקט בהינף אחד כולל הבטחת שימורו בפועל של בית פלייצייק בתוך 3 שנים מיום אישורה של תכנית זו ובכפוף לסעיף ד בהוראות טבלה 5 לתכנית זו.

**7.2 מימוש התכנית**