

6 AUG 1986

4-002256

(Handwritten signature and stamp)

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית בנין עיר מס' פת/1256/5

שינוי לתכנית מתאר.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית בנין עיר מס' פת/1256/5"
2. תסריט: התסריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 / 1:5000 ותכנית בנוי כללית 1:250 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתכנית ולתסריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתסריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 10.385 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתסריט המצורף לתכנית.
6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: רחוב אורלוב, רחוב המכבים ורחוב אבן עזרא.
7. גושים וחלקות: גוש 6361 חלקות 224, 239, 329 וחלק מחלקות 321, 206, 207 ו 208
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה, אור עבודות.
9. בעלי הקרקע: שונים
10. מחבר התכנית: טיטו נ.ס. אדריכלים.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט / לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה כדלקמן:
 - (א) שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד כפוף להוראות סעיף 20 בתכנית זו.
 - (ב) קביעת הוראות בניה ובנוי באזור מסחרי מיוחד כפוף להוראות סעיף 20 בתכנית זו.
 - (ג) התוית דרך חדשה והרחבת דרך.
 - (ד) אחוד חלקות.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/1002/33 ותכנית פת/2000 על תיקונה, להלן תכנית המתאר, במידה שלא שונו בתכנית זו.

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

2/...

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז <u>מרכז</u>
מרחב תכנון <u>מ.מ.מ.</u>
תכנית <u>מ.מ.מ. מס' פת/1256/5</u>
הרעדה המהווית בישיבתה <u>ה.</u>
מיום <u>11.8.86</u> תחליטו לתת חוקף לתכנית הנזכרת לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון <u>י.ש.ר.</u>
ישב ראש ועדה <u>י.ש.ר.</u>

14. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

האזור	הסמון בתסריט בצבע	שטח מינימלי של מגרש	שטח בניה בקומה % - ב	מספר הקומות	סה"כ שטח בניה % - ב	קו י ב נ י ן		
						חזית	צד	אחור
מסחרי	אפור	לפי התסריט	25% בקומת קרקע 30% בקומה רגילה	4	115%	לפי		התסריט
מסחרי מיוחד	אפור מוקף סגול	לפי התסריט	45% מסחרי בק. קרקע 95% משרדים ב 6 קומות	7 מעל חניון	140%	לפי		התסריט
בנין ציבורי	חום	לפי התסריט	35%	3	105%	לפי התסריט	4	6

הערות:

1. זכויות הבניה בחלקות 232 - 234, 237 לפי שטח תאורטי של 2000 מ"ר מגרש.
2. שטחי הבניה בכפוף למסומן בתסריט הבנוי.
3. מעברים ציבוריים המסומנים בתסריט הבנוי בקומת הקרקע המסחרית לא יובאו כחשבון אחוזי הבניה.

15. תכנית בינוי: תכנית הבינוי המצורפת לתכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית. שינויים לא משמעותיים בתכנית הבינוי ניתן יהיה לאשר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית ללא הפקדה.

16. חנית מכובלות: החניה הפריקה והטעינה ינתנו בהתאם לתקן החניה בתכנית פת/ 2000 בתחום המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר. הכניסות ושטחי החניה יהיו בהתאם למופיע בתשריט המצורף. שינויים בכניסות ובשטחי החניה לעומת המסומן בתשריט הבינוי יהיו מותרים באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה. היתרי בניה למגרשים המיועדים באיזור מסחרי ומסחרי מיוחד בתכנית יוצאו אך ורק לאחר מתן פתרון חניה ופריקה וטעינה במגרש באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

17. תכנית פיתוח: (א) לא ינתן היתר בניה אלא אם אישר מהנדס העיר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

(ב) היזם יבצע על חשבונו פיתוח סביבתי הכולל תשתית על קרקעית ותת קרקעית וכן ישתתף בהוצאות הקמת רמזור בצומת אורלוב המכבים, הרחבת רחוב המכבים בקטע אורלוב אבן-עזרא ובהרחבת רחוב אבן-עזרא לרבות הסדרת הצמתים, עפ"י התכנית שתאושר ע"י העירייה ומשרד התחבורה ועפ"י הסכם פיתוח שיחתם בין היזם לבין העירייה. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית באין חתימת הסכם כאמור לעיל ובאין תכנית כאמור לעיל שתהווה תנאי להיתר בניה.

(ג) במידה ולא יהרס, קודם למתן היתר הבניה בשטח המסחרי המיוחד, קטע המבנה המסומן להריסה בחלקה 235, יהיו הסדרי התנועה בכביש הפנימי המוצע באישור משרד התחבורה.

18. מס השבחה: הועדה המקומית תשום ותזכה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בכפוף לאמור בהסכם הפיתוח בין הצדדים.

19. שטח מגרש מנימלי: שטח המגרש המנימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.

20. חומרי חגמיר: ציפוי הבניו יהיה בחומר קשיח ו/או משולב של בטון גלוי, גרנוליט, פסיפס, אלומיניום וזכוכית כהה או כל חומר באיכות שוות-ערך באישור הועדה המקומית.

21. (א) תוקפו של שינוי היעוד מאיזור מסחרי לאיזור מסחרי מיוחד מותנה בכיצוע התכנית עפ"י שלבי ביצוע כדלקמן:
(1) הוצאת היתר בניה למלוא הבניה המותרת עפ"י הוראות התכנית תוך 18 חודשים מיום אישור התכנית כחוק.

(2) הוצאת תעודת גמר תוך 36 חודשים ממועד הוצאת היתר בניה.

(ב) המועדים הנקובים בפיסקה א' דלעיל ניתנים להארכה ע"י הועדה המקומית.

או"ד
תיא. רול. היר. ת. 68
טל. 217

חתימת היוזם

אור עבודות