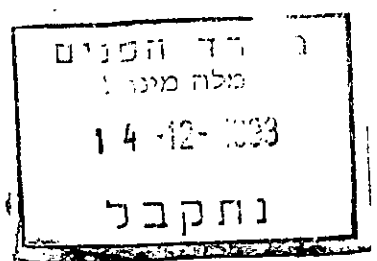


16.3.94
1782
1782



726486

תבעאור 14

7.3.94

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שנוי מתאר מס' פת/4/178
חלק מתכנית המתאר - שנוי לתכנית מתאר מס' 1002/33

1. שם התכנית: תכנית שנוי מתאר פת/4/178
2. מסמכי התכנית: א. תשריט הערוך בקנה מידה 1:625 ב. תקנון ג. נספח בינוי ד. טבלת הקצאות ולוח איזון המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 6,796 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה, הרחוב: הצטלבות רחובות רוטשילד, פינס, מכנס וכץ.
7. גושים וחלקות: גוש: 6386 חלקות: 201; 202; 206; 205 (חלק); 206; גוש: 6714 חלקות: 62 (חלק); 261 (חלק); 451; 148 (חלק); 147 (חלק)

8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה וי. הילזנרט.
9. בעלי הקרקע: י. הילזנרט ואחרים.
10. מחבר התכנית: שמעון רודה, אדריכל.
11. תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פת/1002/33 בדלקמן:
 - א. שנוי יעוד משטח מגורים מיוחד (בית מלון) לשטח מסחרי מיוחד.
 - ב. קביעת הוראות בניה לאזור מסחרי מיוחד כולל מסחר חניה תת-קרקעית, שטח לבתי קולנוע ובית אבות.
 - ג. קביעת שטח לש.צ.פ.
 - ד. שנוי חלק מרחוב כץ מדרך לש.צ.פ.
 - ה. שנוי תואי רח' מכנס.
 - ו. איחוד וחלוקה.

מיוזר הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
4/178
תכנית מס' 17.4/94
לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000/ על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה - 1965 יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה או ירשמו בדרך אחרת.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה
4/178
תכנית שנוי מתאר מס' פת/4/178
16.11.89
בישיבה מס' 5
מיום 8.7.90
הוחלט לומר על פני הועדה המקומית לתכנון ולבניה, להעביר את התכנית למועצה המקומית פתח-תקוה.
מועל אגף תכנון עיר מהנדס עיר יו"ר הועדה

נבדק וניתן להעביר לאיש
26.9.94
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום 26.9.94
מתכנן המחוז
תאריך

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

מגרש	אזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח מגרש מינימלי	שטחי בניה	מס' קומות	קוי בנין חז' צד אח'
א'	מסחר מיוחד	אפור	1,745	קולנוע 500 +	חניון וקולנוע תת-קרקעי	לפי תשריט
				מסחר 800 +	מסחר	
				בית אבות 3100	+	
					7 קומות מדורגות	
ב'	מסחרי מיוחד	אפור	1,846	מסחר 845 מ"ר + בינים 633 מ"ר	מסחר בית אבות 3170 מ"ר	לפי תשריט
					+	
					7 קומות מדורגות	

יחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירות:

שטחים עיקריים	שטחי שירות
1	1.3
1	0.9

(+P)

- הערות: א. הבניה לפי תכנית בינוי, שטחי השרות כמפורט לעיל יכללו שטחים לרווחת הציבור, מעברים פתוחים, חדרי מדורגות ומסדרונות גישה לחדרים בבית האבות, דרגנועים, מעליות, חלקים פתוחים, שטחי ירק ושטחים פתוחים בתוך הבנין, מרפסות בבתי האבות, מחסנים בבית האבות ויציאות חירום. שטחים פתוחים להמתנה בבתי הקולנוע 150 מ"ר, חדרי הקרנה בבתי הקולנוע 50 מ"ר, מבואה בבית האבות 300 מ"ר, בית כנסת 200 מ"ר.
- ב. גלריות בשטחים מסחריים: במגרש א' - 320 מ"ר. במגרש ב' - 590 מ"ר.
- ב. בש.צ.פ. תותר גישה לחלקות שממערב לרחוב כץ.
- ג. בש.צ.פ. תותר הקמת מתקני משחקים, פרגולות, מבנים ארעיים, ארגזי גינון, ודיהוט רחוב באישור הועדה המקומית. תותר הרחבת החניה התת קרקעית אל מתחת לש.צ.פ. בש.צ.פ. תותר הקמת מתקנים לחברת חשמל ויציאות ומדרגות חירום.
- ד. הכניסות לחניה והפיתוח בש.צ.פ. יהיו לפי תכנית הבינוי.

- ה. בבית האבות יותרו הקמת כל המרכיבים הנדרשים לתפעול בית האבות כולל מחסנים חדרי כביסה חדרי רופא וכד'.
- ו. תותר העברת שטחים בין הקומות והשמושים השונים בתנאי שלא יגדל שטח המסחר מעבר למותר.
- ז. מגרשים א' / ב' יבנו בקיר משותף.
- ח. בתי הקולנוע יבנו במפלס תת קרקעי אך תותר העברתם למפלס קומת הביניים. המסחר יבנה בהתאם למפורט בתכנית הבינוי.
- ט. תותר בניית השטח המסחרי המיועד למפלס הביניים במפלס תת קרקעי.
15. אופן הבינוי: הקיום המתחילים את הבינויים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שנויים בתכנית הבינוי בתנאי שישמרו המיון והחוקים בין הבינויים.
16. חניית מכוניות: החניה תנתן בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983. הכניסות והיציאות יהיו בהתאם למופיע בתשריט המצורף.
17. תכנית פיתוח: פיתוח השטחים הציבוריים הגובלים בחלקות יבוצעו על ידי היזמים על פי הסכם פיתוח עם העירייה ועלות הפיתוח תקוצז מהאגרות וההישלם. הסכם הפיתוח יחתם כתנאי להיתר הבניה.
18. היטל השבחה: הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.
19. איכות הסביבה: כללי: התרי הבניה ינתנו לאחר שיוגש מסמך סביבתי ויאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת. המסמך יהווה חלק מהיתר הבניה.
- תנועה: הפריקה והטעינה יבוצעו בצורה שלא תהווה מפגע סביבתי. תותר פריקה וטעינה במפרצים שלאורך הרחובות.
- מערכות תשתית: מערכות האורדר והמיזוג תשולבנה בצורה הארכיטקטונית של המבנים.
- לא תותר הצבת מזגנים על מעטפת הבנין החיצונית אלא במקומות עם מסתור המתוכננים מראש.
- לא תותר התקנת מתקנים הנדסיים מכל סוג שהוא: צנורות, מנועים, ארובות וכד' על המעטפת החיצונית של המבנה.
- פסולת: בשטח התכנית יותקן דחסן, מכבש ומיכלים שונים להפרדת סוגי הפסולת לשם מיחזור (טלסלה לקרטונים וכד') בהתאם לדרישות אגף התברואה בעירייה.
- בית עסק שייצור פסולת רעילה יחוייב בהכנת מערך לאצירה. טיפול וסילוק הפסולת לשם קבלת ושיזון עסק. שילוש: בשטח הפרויקט יתוכנן מקום להצבת שילוש. לא יוצב שלט אלא במקומות המיועדים.
- רעש: כל מקורות הרעש בפרויקט יעמדו בתקנות ובחוקי הרעש.
- השטחים המיועדים לשרותים, תחזוקה ותפעול כגון: שטחי פריקה וטעינה, שטחים למתקני פסולת, שטחים למשק ותחזוקה יהיו סגורים וכלולים בתוך המבנה.
- גודל השטחים הנדרשים לפעילויות יקבע במסמך סביבתי שיוגש מרם הוצאת היתר הבניה.

עיריית פ"ת מנהל התכנון
אגף תכנון עיר

איכות אויר: פתחי האורור של החניונים התת קרקעיים לא יופנו אל מגורים או אל מקומות בהם שוהים אנשים זמן רב (בתי קפה וכד')
בחניונים יוקנו מערכות התרעה ל-CO ולחמצן.
עסקים שיעסקו בטיגון, אפיה, צליה, בישול וכל עסק אחר שיגרום לזיהום אויר, יחויבו בהתקנת מערכות למניעת המטרד בהתאם להנחיות משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה בפ"ת.

20. שטח מגרש מינימלי: שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.
21. חברת אחזקה: היזם יקים חברת אחזקה לטיפול שוטף בבנין ובמערכותיו.
22. חומרי תגמיר: הבנין יבנה מחומרי תגמיר מעולים ועמידים.
23. תאום התכנון והבצוע של הבנינים והפיתוח הנמצאים בגבולות התכנית יעשה ע"י מחבר תכנית זו.
לא תאושר תכנית בניה טרם קבלת אישור על תיאום זה.
24. הוצאות הכנת תכנית זו תחולנה באופן יחסי על בעלי החלקות.
25. התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה כחוק.
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 3 שנים.
26. היתרי בניה יוצאו לכל חלקה בנפרד.

עיריית בית הנהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

חתימת מחבר התכנית



חתימת היוזם

ולג האמצע

תאריך

29.12.93
משרד האגודה

משרד הפנים
המלכה מינהל
14-12-1993
נתקבל

סבלות איוון המצורפת לתוכנית כניו עדים פת/178

משלוחי איוון

מצב מצב

מצב מצב

מסלם מהכל
בפ"ח בפ"ח

מספר	גוש	חלוקה שם הבועלים	שטח	יעוד	שווי החלק	שווי	מספר שטח	גודל	יעוד	שווי	שווי
סידורי		בתוכנית	במצב בודט	יחסי	מגדש המגדש החלק	וודט	יחסי				

32,597	51.66%	5,996,330	מסחרי	1/1	1846	ב	51.38%	4,015,423	א. מיוחד	1846	201	6386	1
			מיוחד										
32,597	48.34%	5,610,775	מסחרי	1/1	1745	א	48.62%	3,797,725	א. מיוחד	1747	202	6386	2
			מיוחד										

100%	11,607,105	3591	100%	7,815,148	3593	סה"כ
------	------------	------	------	-----------	------	------

1/1	1000	א	11	629	ע. פ"ח	205	6386	3
-----	------	---	----	-----	--------	-----	------	---

1/1	811	ז	11	1040	ע. פ"ח	206	6386	4
-----	-----	---	----	------	--------	-----	------	---

1/1	860	ה	11	1000	ע. פ"ח	62	6714	5
-----	-----	---	----	------	--------	----	------	---



6262

6262

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4/178
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.4.94 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה
תכנית שינוי מארץ/מסמך מס' פת' 4/178
19.11.89
בניית בית מס' 5
הוחלט להמ"ר בענין הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, פתח תקוה, לחתום חוק.
סנהל אגף תכנון עיר
מנהל העיר
יו"ר הועדה

24.9.93
החלטת הועדה המחוזית/מסמך מס' 4/178
17.3.94

מ/139/9 - 5/ק

~~מ/101/5 - 5/ק~~

~~מ/102/5 - 5/ק~~

מ/100/1 - 5/ק

מ/102/5 - 5/ק
מ/101/5 - 5/ק
מ/100/1 - 5/ק

סולב טקס סחר בינ"ל SOLEV TEX INT. TRADE