

3.1.96

9.3.94
2586
3

6+52

✓ מחוז המרכז
✓ מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

✓ * תכנית בנין עיר פי"ח/9/1240
✓ שינוי לתכנית מס. פי"ח/1240

1. שם התכנית ✓
תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מס' פי"ח/9/1240
שינוי לתכנית מס' פי"ח/1240. ✓

2. התשריט ✓
התשריט המצורף לתכנית זו בקניימ 1:1250 ותשריט הבינוי בקניימ 1:250 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית ✓ : מסומנים בתשריט בקו כחול.
**עיריית פי"ח מינחל החנדסה
אגף תכנון עיר**

4. שטח התכנית ✓ : 7,072 מ"ר.

5. תחולת התכנית ✓ : התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף.

6. גושים וחלקות ✓ : גוש 6715 :
חלקות : 151, 152, 153, מגרשים 34 38 מחלקה 37,
וחלק מחלקת דרך 170.

7. היוזם ✓ : הבעלים של חלקות 151, 152, 153.

8. בעל הפרטע ✓ : חלקה 151 : עובדיה אליהו, יגאל אליהו, אייל אליהו, אודליה הלצבנד, ראובן אליהו.
✓ חלקה 152 : יוסף זוטא.
חלקה 153 : חיים פרטוש, שלמה פרטוש, יהושע הלחמי.
מגרשים 34 38 מחלקה 37 וחלקה 170 : עיריית פי"ח.

9. מחבר התכנית ✓ : נ. פיין אדריכל - רחי סלוד 21, פי"ח (מיצג 151 152)
ש. רוזה אדריכל - רחי נורדוי 33, פי"ח (מיצג חל. 153)

10. מטרת התכנית ✓ : א. קביעת שטח ליחידה מסחרית.
ב. קביעת הוראות בניה ותכנית בינוי.

11. יחס לתכנית המחאר ✓ : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מחאר מקומית פתח תקוה פי"ח/2000 על תקוניה, וזאת בנוסף להוראות בתכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המחאר תקבענה הוראות תכנית זו.

12. אישור תכנית מס. (9/1240) ✓ : השטחים בתכנית זו המיועדים להשלים את החלקות 151 152 153 ע"י חלקת הדרך ירכשו ע"י בעלי החלקות מאת עיריית פי"ח וירשמו על שמם.

נבדק וניתן להפקיד / נאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מעמ.
9.13.94
מתכנן המרחב
תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
12. יום השמירה 1965
אישור תכנית מס. (9/1240)
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
י"ד הועדה המחוזית

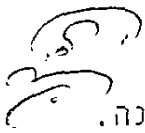
עיריית פיית מיתחל החודסח
אגף תכנון עיר

: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות:

13. האזורים וחוקי הבניה

אזור	הסימון בתשריט בצבע	מספר קומות מותר	מספר חלקה (מגרש)	שטח חלקה (מגרש) מ"ר	שטחי שרות מ"ר	שטח עקרי מ"ר	אחוז שטח עקרי	תכסיר שטח עקרי %
יחידה מסחרית	אפור מוחסם ומקוקו	מרתף + 2	151 ✓	920 ✓	מרתף ק.קרקע קומה א	660 ✓ 340 80	35 25	
					סה"כ	1,080 ✓	60	35
			152 *	870	מרתף ק.קרקע קומה א	625 320 80	35 25	
					סה"כ	1,025	60	35
			153	870	מרתף ק.קרקע קומה א	870 350 80	35 25	
					סה"כ	1,300	60	35
שטח בנייני צבור	חום מוחסם	3 ✓	מגרש 34	1,545 ✓	15% ✓	35% ✓ בקומה	105% ✓ סה"כ	35 ✓
שטח צבורי פתוח	ירוק ✓		מגרש 38	2,867 ✓				✓ הכל לפי פיית/2000

הערות: א/ תותר בנית מרתף בגבולות המגרש. שטחי המרתף ישמשו למקלוט, חדרי ספח טכניים שונים (הסקה, קרור, חשמל וכד') לחניה, וכמו כן למחסנים עבור שטחי המסחר המצויים בקומת הקרקע.
 ב/ תחויב יצירת קולונדה כמתואר בתשריט, ותחושב כשטח שרות.
 ג/ בצד המערבי של חלקות 151 152 153 תנתן זכות מעבר הדדית לצורך חניה פריקה וטעינה.
 ד/ תותר העברת שטחים בין קומת הקרקע וקומה אי באשור הועדה המקומית ובלבד שתכסית השטחים העיקריים לא תעלה על 35% בקומה.
 ה. שטחי השרות ישמשו את היעודים המפורטים: מקלטים ו/או מרחבים מוגנים, חדרי ספח טכניים, מחסנים עבור המסחר, חניה, חדרי אשפה וגז, מדרגות ומעליות, שרותים, מעברים מקורים - קולונדה.
 ו. קוי הבניה המותרים יהיו כמסומן בתשריט.
 ז/ אחוז תכסית שטחי שרות ביחידה המסחרית יהיה כמפורט להלן:
 בחלקה 151 - 37%, בחלקה 152 - 37%, בחלקה 153 - 40%.



14. אופו הבינוי V : הבינוי המצורף לתכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי בבינוי בתנאי שישמר האופי הכללי של הפרויקט.
15. חומרי חגמיר V : המבנים יצופו בחמרי חגמיר עמידים ויבשים כגון שיש, אבן נסורה, צפוי קרמי וכיוצא ב.
16. חניה V : החניה עבור השטחים המסחריים תמצא במפרצי חניה בשטח הצבורי ובחור החלקות המסחיות כמתואר בתשריט הבינוי.
17. תכנית פיתוח V : לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה לפי הבינוי, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סדורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית ועופוגרפית. ב. תכנית הפיתוח תכלול את השטח הציבורי הפתוח, עיימ ליצור קשר ישיר בין רחי יד הבנים והרחוב הדרומי, ועיימ לטפל בנושא החניה.
18. הסכם פיתוח V : הועדה המקומית תהיה רשאית להטיל על היזמים את ביצוע עבודות הפיתוח בש.צ.פ במסגרת הסכם פיתוח.
19. איכות הסביבה V : רעש- הפעילויות במרכז המסחרי יעמדו בתוקי הרעש ולא יגרמו לכל מטרד רעש לסביבה.
זיהום אויר-
א. לא יגרמו כל מטרדי ריח וזיהום אויר מהפעילויות השונות במרכז.
ב. עסקים המאופיינים בפעילויות של טיגון וצליה יחויבו בהצגת פתרונות למניעת זיהום אויר ליחידה לאיכות הסביבה לשם קבלת אישורה לכניסתם למבנה.
ג. פתחי אוורור של חניונים תת-קרקעיים לא יפנו למקומות למקומות בהם ישנה שהיית אנשים ממושכת.
פסולת- V יוקצה אתר להצבת כלי אצירת פסולת שימשמש מרכז מיחזור. שפכים- בתכנון מערכת הביוב של המבנה ינתנו פתרונות לטיפול בשפכים שמקורם בעיסקי מזון בעלי פעילויות בישול, טיגון וצליה.
היתרי בניה- V לפני מתן היתר בניה למבנה תוגש התכנית לאישור היחידה לאיכות הסביבה, שתלווה במתן פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים וכן בדוחוית סביבתיים במידה וידרשו עייי היחידה לאיכות הסביבה.
20. הטל השבחה V : הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה הטל השבחה עפיי החוק.

שמעון אדרי

המתכנן:

בלעדי הקרקע:

היזום:

חתימות:

גרסה מתוקנת 10.07.92

גרסה מתוקנת 15.07.92

גרסה מתוקנת 30.09.92 - אחר אישור ועדה מקומית.

גרסה מתוקנת 17.03.93 - ועדה מחוזית

גרסה מתוקנת 10.08.93 - למתן תוקף.

חוק האדמה והבניה, חשבייה-1965	
ועדת המשנה	
לתכנון ולבניה פתח-תקנה	
תכנית מס' /מפורטת מסי פת	9/1240
בישיבה מס' 158	מיום 20.9.92
היחידה להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ל/למתן תוקף	
מנהל אגף לתכנון עיר	מחנך העיר
נו"ר הועדה	