

7.4.96

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
 22-11-1995
 נ ת ג ל
 ח"פ מס' A-4690

נבדק וניתן להפיק
 החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
 מתכנית המבנה
 1/1/96
 תאריך

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה
 תכנית שנוי מתאר מס' פת/1230/50.
 שנוי לתכנית מתאר פת/2000 ולפת/1230.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/1230/50.

2. מסמכי התכנית:

(א) תקנון
 (ב) תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:625 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית וכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 2.617 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' רוטשילד 72.

7. גושים וחלקות: גוש 6374 חלקה: 80

8. ה י ו ז ס: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

9. בעלי קרקע: חברת חשמל לישראל בע"מ.

10. מחבר התכנית: עיריית פתח-תקוה.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה כדלקמן:

א. שנוי יעוד אזור מגורים ג' ומחניה ציבורית לאזור מסחרי מיוחד.

ב. קביעת הוראות הבניה והשימושים באזור מסחרי מיוחד.

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה מס' פת/2000 על תיקונה להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

14. 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 על שם העירייה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

האזור	הסמון בתשריט בצבע	סה"כ שטחי שירות	שטח בניה עיקרי בקומה ב-%	מס' קומות	סה"כ שטח עיקרי בניה ב-%	תכנית	ק ב	נ ב	י ב
							חזית	צד	למערב
אזור מסחרי מיוחד	אפור	36% 300% מרתף	ק"ק 20% קומות עליונות 36%	5 מעל קומה מסחרית 3 קומות מרתף	200%	43%	לפי תשריט	6	6

הערה: במסגרת שטחי השרות המוזכרים לעיל לצורך מרתף יותרו השימושים הבאים: חניה, מרחבים מוגנים, ומתקנים הנדסיים. בשטחי השרות לקומה יותרו השימושים הבאים: ממ"ק עפ"י תקנות הג"א, חדרי טכניים מעורים עפ"י התקנות, חדרי מזרקות, ארכיון המשרת השימושים העיקריים באותו בניין.

עיריית פתח תקוה
אגף תכנון
אגף תכנון

16. אופן הבינוי:

- (1) הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי.
תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית קודם מתן היתר בניה.
- (2) יהיה מותר להעביר אחוזי בניה עיקרי של עד 10% משטח המגרש מקומה לקומה וזאת באשר הועדה המקומית, ובאופן שלא יעלה על התכנית המותרת.
- (3) קוי בנין למרתף- בגבולות קונטור הבנין.

17. השמושים המותרים: קומת קרקע-מסחר, קומות עליונות-משרדים.

יותר כל סוגי המשרדים למעט משרדים המשתמשים בחומרים מסוכנים או רדיואקטיבים או גורמים לזיהום אוויר או יצירת פסולת מסכנת הכל בהתאם ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

18. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה ועפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש.

19. הנראות איכות הסביבה:

- רעש-
1. הפעילות במבנה תעמוד בתקנות הרעש לבתי מגורים.
2. הפריקה והטעינה יתוכננו כך שלא יגרמו למטרדי רעש למגורים שבסביבה.
- זיהום-
1. עסקים שיעסקו בטיגון, בישול וצליה יתקינו מתקנים למניעת מטרדי ריחות וזיהום אוויר על פי אישור היחידה לאיכות הסביבה.
2. מיקום פתחי האורור מן החניון התת-קרקעי יקבע כך שלא יופנו כלפי המגורים שבסביבה ולא יגרמו לזיהום אוויר בבתי המגורים הסמוכים.
- פינוי-
1. אתר הפסולת יהיה גדול דיו להכיל מספר כלי אצירה שונים לפסולת לשם מיחזור על פי דרישות אגף התברואה.
2. אתר הפסולת יהיה מקורה ומוסתר מהמגורים הסמוכים.

- תנאים -
1. לפני מתן היתר הבניה יוגשו לאישור היחידה לאיכות הסביבה: למתן היתר
-דו"ח אקוסטי אשר יבחן את השפעת הפרוייקט על המגורים ויציע פתרונות במידה וימצאו חריגות מן החוק והתקנות.
-דו"ח זיהום אוויר לגבי החניון התת-קרקעי שיכלול את מיקום פתחי האורור והפליטה מן החניון והערכה של כמויות ה-CO והפיח שיתקבלו מפתחי האורור. במידה וימצאו חריגות ינתנו פתרונות לעמידה בתקן.
לأחר אישור הדוחות, ייושמו הפתרונות בפרוייקט.

20. מבנים להריסה: לא יוצאו היתר בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בשריט. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחוללו על מבקש היתר הבניה.

21. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביו, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

22. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

23. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/מפרט מס' פח' 50/1230		
בישיבה מס' 25	מיום 10.93	סכ
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לפרסום/למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מזכיר העיר	יו"ר הועדה