

משרד ד  
מינהל מחקר  
-5-4-1992  
נוק ג'  
תקן מס

מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה  
תכנית מתאר פת/10/1204 ג'  
שינוי לתכנית פת/10/1204

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/initials*

18.3.92

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר פת/10/1204 ג' שינוי לתכנית פת/10/1204.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף. (להלן התשריט).

3. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 1:500 והנושא אותו שם יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

4. המקום: מחוז: המרכז  
נפה: פתח-תקוה  
עיר: פתח-תקוה  
רחוב: רח' ההגנה, רח' קציר  
גוש: 6380  
חלקות: 52 (חלק); 53 (חלק), 54, 61, 202. נבדק וניתן להפקיד / לאשר

5. שטח התכנית: החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 18.3.92 4,301 מ"ר.

6. יוזם התכנית: תאריך הועדה המקומית לתכנון ולכניה פתח-תקוה וגמליאל שמש. מתכנן המרחב

7. בעלי הקרקע: שונים.

8. עורך התכנית: י. בר - י. מסטצ'קין - ל. פרייז, אדריכלים ובוגי ערים בע"מ.

9. מטרת התכנית: א. לשנות את הוראות הבניה בתכנית בנין עיר מפורטת פת/10/1204 ע"י קביעת זכויות בניה, קווי בנין, גובה בניינים, יעוד השטחים הבנויים, עיצוב חזיתות כאיזור מסחרי מיוחד הרחבות ושיפוץ חזיתות המבנה הקיים.

ב. שינוי יעוד שטח חניה ציבורית לשטח ציבורי פתוח.

א. סוג האזור הוא אזור מסחרי מיוחד.

ב. שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

ג. מס' יח' הדיור בבית גיל הזהב יהיה 50 דירות בשטח ממוצע של 50 מ"ר לדירה נטו.

1. שם התכנית:

2. תחולת התכנית:

3. תשריט התכנית:

4. המקום:

5. שטח התכנית:

6. יוזם התכנית:

7. בעלי הקרקע:

8. עורך התכנית:

9. מטרת התכנית:

10. סוג האזור ורשימת תכליות:

*Handwritten signature*  
עיריית פיית מינהל ההנדסה  
אגף תכנון עיר

משרד הפנים מחוז מרכז  
תוק התכנון והבניה תשכ"ז-1965  
אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.3.92 לאשר את התכנית  
מינהל התכנון

ד. גובה הבנין יהיה כמפורט בתסריט.  
קומת החנויות תהיה בגובה של  
5.75 מ' נטו.

ה. התכליות המותרות הן מסחרי או  
משרדים בקומת הקרקע וקומת  
הביניים ושתי הקומות א' + ב'.

הקומות העליונות תשמשנה בית גיל  
הזהב.

ו. כל התכליות המותרות לפי תכנית  
מתאר פתח-תקוה על תיקוניה באזור  
מסחרי.

ז. שטח המעברים חדרי מדרגות, שטחים  
ציבוריים, מרתפים, מחסנים,  
פרוזדורים, מעברים מקורים  
ומרפסות מקורות ופתוחות לא  
כלולים בשטחי הבניה המותרים.

ח. כחנויות בקומת הקרקע יהיה מותר  
להוסיף קומת ביניים.

11. רישום שטחים  
ציבוריים:

השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית  
יופקעו וירשמו על שם עיריית פתח תקוה,  
ללא תמורה ובהתאם לחוק.

12. חניה:

מקומות החניה ומקומם יהיה לפי אישור  
מהנדס התנועה של עיריית פתח תקוה, על  
פי תכנית חניה שתוגש לאישור הועדה  
המקומית. החניה עפ"י תקן החניה  
בתכנית פת/2000.

13. ניקוז מי הגשם:

ניקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י  
ניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה  
המקומית.

14. כיוב:

בהתאם לדרישות מחלקת התברואה של  
עיריית פתח תקוה.

15. הספקת מים:

הנחת רשת אספקת מים תעשה רק עפ"י  
תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

16. ביצוע התכנית:

היתר הבניה יוצא בשני שלבים:

שלב א' - שיפוץ חזיתות הבניינים  
הקיימים וכל תוספת הבניה  
הקשורה בכך.

שלב ב' - היתר הבניה לבנין כמגרש מס'  
1.

ההיתר לשלב ב' ינתן רק  
לאחר הוצאת ההיתר לשלב א'  
ומתן בטוחות להנחת דעת  
מהנדס העיר לביצוע שלב א',  
אם לא יסתיים הביצוע עד  
לאותה עת.

עיריית פתח תקוה  
אגף תכנון עיר

17. זכות גישה וכניסה לשטחים:  
הועדה המקומית תבטיח על פי חוקי העזר העירוניים אפשרות גישה לבעלי הקרקע לחזיתות הבניינים הקיימים לשם ביצוע שיפוץ החזיתות בשלב א' כאמור בסעיף 16 דלעיל.

18. מעבר זמני להולכי רגל.

בעת ביצוע עבודות בחניון התת קרקעי מצד רח' קציר יהיה על המבצע ליתן פתרון למעבר להולכי רגל ומערכות תשתית תת קרקעית.

19. זכות מעבר ורישומה.

תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור כדבר זכות מעבר לכלי רכב על השטח הציבורי הפתוח לשם הבטחת אפשרות פריקה וטעינה של סחורות וגישת רכב חרום.

20. כפיפות לתכנית:  
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר פתח תקוה על כל תיקוניה. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית המתאר על כל תיקוניה, תכרענה הוראות תכנית זו.

21. תכנית הבינוי: א. תכנית הבינוי מהווה נספח לתכנית.

ניתן יהיה לשנות את הבינוי באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

ב. ציפוי המבנים יהיה מחומר קשיח כגון אבן נסורה, פסיפס, זכוכית, אלומיניום וכו'.

ג. תקויים שלמות ארכיטקטונית מבחינת חומרים בשלבים השונים של הבניה.

ד. השילוט בכל הפרוייקט יהיה אחיד.

22. שטחי חניה מתחת לכבישים ציבוריים

א. החניה מתחת לשטח הציבורי המשמש כדרך תירשם כחכירה לדורות בהתאם לחוזים שנחתמו עם עיריית פתח תקוה ואושרו ע"י מועצת העיר. וכאשר הממונה על המחוז. תוכטח כניסה ויציאה לחניון מדרך ציבורית או משטח ציבורי פתוח.

ב. החנייה תהיה פרטית אולם תעמוד

משרד התכנון והבנייה  
מחוז תל אביב  
ת"ת

23. איכות הסביבה

- א. חניון תת קרקעי  
פתחי האורור של החניון התת קרקעי לא יופנו כלפי מגורים או כלפי שמושים בהם יש שהות אנשים ממושכת. במידת הצורך יותקנו מסננים. כמו כן תותקן מערכת התראה לריכוזי פחמן חד חמצני וחמצן.
- ב. זיהום אויר:  
יתוכנן פיר פנימי אליו יוכלו להתחבר עסקי המזון המוכן שיכנסו אל המבנה. עסק שחבור כזה לא יתאפשר מבחינתו יחוייב התקנת מערכת לקליטת ריחות באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ג. מערך האשפה:  
מערך פינוי האשפה יהיה תת קרקעי ויכלול מערכת דחיסה ומערכת נפרדת לקרטונים.
- ד. פריקה וטעינה:  
הפריקה והטעינה בתיאום עם איכות הסביבה.

24. מכנים להריסה

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מכנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המכנים המסומנים להריסה במגרש שלגביו מבוקש ההיתר בהתאם לשלבים המפורטים בסעיף 16 דלעיל, זולת אם ניתנו בטחונות להכטחת הפינוי וההריסה להנחת דעת מהנדס העיר.



25. מועד כיצוע התכנית.

- תוקפו של שינוי היעוד לפי התכנית מאיזור מסחרי לאיזור מסחרי מיוחד מותנה בכיצוע התכנית עפ"י שלבי כיצוע כדלקמן:
1. הוצאת היתרי בניה למלוא הבניה המותרת על פי הוראות התכנית תוך שלש שנים מיום אישורה כחוק.
  2. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את המועד הנקוב בפסקה (1) דלעיל.
  3. עיכוב בפינוי בית הכנסת הקיים כחלק הדרומי של חלקה 54, המיועד על פי התכנית להריסה, יהווה עילה להארכת המועד לכיצוע התכנית אם הייזם עשה מצדו את כל הנחוץ לשם כך.

טבלת זכויות הבניה

מס' מגרש לתשריט המצורף	הקומה	יעוד	שטח בניה מוצע לחישוב שטחים במ"ר	שטח בניה קיים במ"ר	הערות
מגרש מס' 1	3 - 4 מרתפים	חניה, מקלט. ראה פירוט נוסף בהערות	בהתאם לתקן החניה	----	כמרתפים יהיה מותר לבנות מחסנים, אולמות לתעסוקה לצורך בית גיל הזהב, שירותים טכניים וחניה לפי התקן.
	קומת קרקע קומת כיכיים א+ב	מסחר	2001	----	מתחת לשטחי הכבישים יהיה מותר לבנות חניונים.
	5-4	שטחים צבורים לשמוש דיירי הבית	950	-----	במגרש מס' 1 בהסכמת הועדה המקומית יהיה מותר ליעד את השטח המסחרי בקומות א+ב למגורים לגיל הזהב או משרדים והגדלת מס' יח' הדיור בהתאם.
מגרש מס' 2	16-6	בית גיל זהב	2500		שינוי היעוד בקומות א-ב לבית גיל הזהב בתנאי שינוי הקומה בשלימותה וללא קומת מסחר או משרדים בינה ובין בית גיל הזהב.
	מרתף	מקלט חניה	183		
	מרתף	מרתף מסחרי	191		
מגרש מס' 3	קומת קרקע קומת כיכיים וקומה א'	מסחרי	323	813	
	מרתף	מקלט חניה	---	37	
	מרתף מסחרי	מרתף מסחרי	---	113	
	קומת מסד, קומת קרקע וקומה א'	מסחרי	576	813	
	מקומות ב' - ד'	משרדים או מסחרי			520

471/זכויות

עיריית כפר סבא  
אגף תכנון עיר

ח ת ל מ ו ת

תאריך \_\_\_\_\_ יוזם ומגיש התכנית \_\_\_\_\_

תאריך 15.3.92 לב אביאל

תאריך 15.3.92 עורך התכנית  
בר מיסטעקין פריז  
אדריכלים בנוי ערים  
ומעצבי פנים (1989) בע"מ  
בולסלוק 7 ח א סל 269312

n:435/פתחתקרה

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1955
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כתח"תקרה
תכנית שנייה מהאר/מס' מס' פתח/200/92
בשינוי מס' 200 מיום 13.1.92
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לשינוי מס' 200.
רשמי לשר הפנים יום פרוטוקול יום תאריך