

6

4009284

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה

תכנית בנין עיר שינוי מתאר מס' פת/1268/23

שינוי לתכנית פת/2000 648/פת

הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ועפ"י

פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מקו"ם

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מסמך א' - תקנון התכנית

אישור תכנית מס.מ/23/1268/1965

התכנית מאושרת מכאן
סעיף 108(ג) לחוק

חתימת

דורון גולדוטר
אדריכל ובונה ערים
מס' רישיון 37513

דורון גולדוטר
אדריכל ומתכנן עיר

חתימת היוזם ומגיש התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת הועדה המחוזית - מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965		
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/מס' פת' 23/1268		
בישיבה מס' 22 מיום 22/2/93		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנחם אגף לתכנון עיר	הנדס העיר	י"ר הועדה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר פח/1268/23
2. מסמכי התכנית: מסמך א': תקנון התכנית.
מסמך ב': תשריט בקנ"מ 1:500.
מסמך ג': תכנית בינוי בקנ"מ 1:500.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בצבע כחול כהה.
4. שטח התכנית: 3.211 מ"ר.
5. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. המקום: פ"ת הרחובות: חלוצת הפרדסנות, דיסקין.
7. גושים וחלקות: גוש: 6361 חלקות: 104, 105, 106, 107, 108, 121.
8. ה י ו ז ס: הועדה המקומית פ"ת + ליברמן ברטנורה 10 בני ברק.
9. בעלי הקרקע: ליברמן ברטנורה 10 בני ברק.
10. עורך התוכנית: ד. גולדוסר אדריכל ומתכנן ערים כתובת: בן צבי 10 פ"ת.
11. מטרת התכנית:
 - א. שינוי ייעוד ממגורים ב' ומשצ'פ למגורים מיוחד (דיוור מוגן בית גיל הזהב, שירותי מסחר) ולש.פ.פ.
 - ב. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י סימן ז' לחוק לחלקות 104 - 107, 121.
 - ג. קביעת ייעוד חלקה 108 וחלק מ - 107 כש.פ.פ.
 - ד. קביעת הוראות בניה באיזור מגורים מיוחד.
 - ה. ליעד מבנים להריסה.
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 זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלוצת.

אשראי
לש.פ.פ.
מגורים מיוחדים
מס' 107/2000
ת.פ.פ.

14. האיזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות, ביחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי הבניה:

ק"ו י ב נ י	סה"כ יח' דיוור מוגנות לקשישים	סה"כ שטח שרות ב-% מטח המגרש	סה"כ שטח בניה ב-% מתחת ל-0.00 ± 160% במפלס ±0.00 ומעליו 60%	מספר קומות	הסימון בתשריט בצבע	הסימון של מגרש	האיזור
אחור	110	233% עיקרי 60% שירות	233% עיקרי 60% שירות	5.5 ק	כחול	2037	מגורים מיוחד
צד				מ"ר	מקווקו		
חזית				מ"ר	מקווקו		
ל פ י				מסחר			
ת ש ר י ט							

הערה: חשוב אחוזי הבניה יהיה מהשטח נטו ללא הש.פ.פ. והרחבת הדרך.

15. אופן חישוב השטחים: עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

שטחי המסחר בקומת הקרקע יכללו מינימרקט בשטח 250 מ"ר וחנויות בשטח כולל של 250 מ"ר, השימושים המסחריים יהיו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה. תותר בנית מרפסות שמש החופפות עד 40% משטח המרפסות, הכל עפ"י תיאום אדריכלי.

16. שטח שירות: שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 160% משטח המגו ויכלול חניות, מערכות טכניות ומיתקני שירות, מחסנים וחדרי בטון שטחי שירות במפלס הכניסה הקובעת ומעליה לא יעלה על 60% משטח הבניה ויכלול ארקדה מקורה, מבואות, חדרי מדרגות, מעברים ציבורי וחדרי בטון, מערכות טכניות ומיתקני שירות.

17. אופן הבינוי: הקוים המתחיימים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון, הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים וזכויות ומגבלות הבניה עפ"י סעיף 14. עיצוב סופי ייקבע בשיתוף עם הועדה המקומית, הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. תותר בניה בשלבים בתנאי שתותאם לנספח הבינוי ובתיאום עם הועדה המקומית. תותר בנית ארקדה בקו בנין 0 לכוון רח' חלוצת הפרדסנות לכיוון הש.פ.פ. לפי תאום אדריכלי. תותר בניית מרתף בגבולות התכנית.

עיריית פ"ת מנהל התכנון
עיריית פ"ת מנהל המרחב
אגף תכנון עיר

18. שטח פרטי פתוח: השטח יהיה פתוח לציבור. הש.פ.פ. יפותח ע"י יזמי התכנית.
19. חנית מכוניות: החניה לדיוור מוגן לפי מקום חניה לכל 2 יח"ד. החניה לשטחי המסחר תנתן בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 - ולשביעות רצון מהנדס העיר.
20. תכנית פיתוח: לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפית.
21. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל מס השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.
22. חומרי תגמיר: חומרי תגמיר יקבעו בתיאום עם אדריכל העיר.
23. הוראות איכות הסביבה: א. זיהום אויר - טרם מתן היתר בניה יוצגו פתרונות למטרדי ריח וזיהום אויר שעלולים להגרם מפעילויות של בישול בפרוייקט. הפתרונות יאושרו על ידי היחידה לאיכות הסביבה טרם ביצועם.
- ב. שפכים - בתוכנית הכיוב של הפרוייקט יתוכנן פתרון לטיפול בשפכים.
- ג. סיווג עסקים - לא תותר כניסתם של עסקים המאופיינים בפעילות של טיגון, צליה ובישול לשטחי המסחר.
24. מבנים להריסה: לא יוצא היתר בניה לפרוייקט אלא לאחר פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
25. הוצאות ביצוע התכנית: הוצאות ביצוע איחוד וחלוקה מחדש של התכנית יחולו על יוזם התכנית.
26. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי בצוע של הפקעת השטחים הקבועים תוך 10 שנים.

עיריית פתח תקווה
אגף תכנון עיר