

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 15.1.98  
 15/1/98  
 מחוז המרכז

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה  
 תכנית שינוי מתאר פת/1255/16  
 שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 ופת/1255

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/1255/16.
2. מסמכי התכנית: (א) התקנון.  
 (ב) התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
 (ג) נספח תנועתי.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה המצורף לתכנית.
4. שטח התכנית: 2,344 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' ועד ארבע הארצות פינת רח' צאלח שלום
7. גושים וחלקות: גוש: 6320 חלקה: 193
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח - תקוה + ברדה אברהם.
9. בעלי הקרקע: מ.מ.י.
10. מחבר התכנית: ד. גולדוסר כתובת: בן צבי 10 פ"ת.
11. מטרת התכנית: תכנית זו בא לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה:  
 (א) שינוי ייעוד מבית קולנוע לאיזור מגורים ג' מיוחד + חזית מסחרית.  
 (ב) שינוי קו בנין לרחוב ועד ארבע ארצות מ-5 מ' ל-1 מ' לקו הארקדה ל-4 מ' חזית מסחרית ו-5 מ' לבנין המגורים.  
 (ג) שינוי קו בנין לרחוב צאלח שלום מ-5 מ' ל-4 מ' לקו הארקדה ל-7 מ' חזית מסחרית ו-8 מ' לבנין המגורים.  
 (ד) קביעת הוראות בניה לאיזור מגורים ג' מיוחד + חזית מסחרית.

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 16/1255/16  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 הועדה המקומית

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת 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, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

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

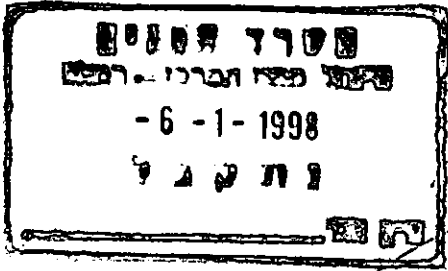
מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה				מס' קומות	תכנית קרקע	תכנית פנויה	הסימון בתשריט בצבע	איזור מגורים
	שירות	עיקרי	מגורים:	מעל מפלס כניסה					
40	2000 מ"ר	3600 מ"ר			6 על קומה	52%	30%	צהוב מותחם אדום	מגורים ג' מיוחד
	120 מ"ר	400 מ"ר	מסחר:	מתחת מפלס כניסה					
	2314 מ"ר			מסחרית + קומת מרתף					

קוי בנין				איזור מגורים
צד דרום	צד מזרח	חזית לצאלח שלום	חזית לוועד ארבע ארצות	
6.4	5	8	5	ג' מיוחד
6.4	5	7	4	חזית מסחרית
-	-	4	1	קו ארקדה

תותר בניית מרפסות שמש החורגות מקו בנין. המרתף לא יחרוג מ-40 ס"מ מעל מפלס +0.00 של הבנין.

15. שטחי שירות: בקומת המרתף, מיועדים לחניה. בקומת קרקע, מיועדים למעברים פנימיים, מעברים חיצוניים, ארקדות, חדרי מכונות, חדרי אשפה וחדר דודים. בקומת מגורים, מיועדים לחדרי מדרגות וממ"דים.
16. אופן הבינוי: הקוים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בלתי מהותיים בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים, תכסית קוי בנין, אחוזי בניה והוראות תכנית 11.
17. חניית מכוניות: בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה - שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. תרשם זכות מעבר וזיקת הנאה לציבור במפרץ החניה ובמדרכה בחזית רח' צאלח שלום.
18. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, גדרות, קירות תומכים, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
19. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
20. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט.
21. תכליות ושימושים: בקומה מסחרית ינתון אישור למסחר קימעונאי.
22. איכות הסביבה: סיווג עסקים - לא תותר כניסתם של עסקים העוסקים בפעילות של טיגון, צליה, בישול ואפיה לחזית המסחרית. אשפה - כלי האצירה לפסולת לקומת המסחר ימוקמו ויוסתרו, כך שלא יווצרו מטרדים חזותיים לדיירי הבתים בסביבה. רעש - לא תותר התקנת מנועים (למעט מנועי מזגנים) על הקירות החיצוניים של הבנין. בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת. יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת ובצורה שתמנע יוצרות מטרדי רעש לדירות השכנות. ההכנה ליחידות מזגן תיכלול צנרת חשמל ופתחי ניקוז. תאסר התקנת מזגני חלון.

23. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.



**דוד גולדווסקי**  
אדריכל (המחוז)  
מס' בשו"ר 1516

*[Handwritten signature]*

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית/מחוזית <b>לתכנון ולבניה פתח-תקוה</b>		
תכנית שינוי מתאר/מס' פת' 16/1255 בשיבה מס' 2 מיום 19.7.95 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, <del>למס' 1516</del> למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מנהלס העיר	י"ר הועדה

**דוד אמגדי**  
אדריכל (המחוז)

1998 JAN 5

מנהל מקצועי תכנון  
מחוז תל-אביב