

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שנוי מתאר מס' פת/1266/1 א'

שנוי לתכנית מתאר פת/1002/33 ב' ולפת/2000

תכנית הקובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. שם התכנית: תכנית שנוי מתאר פת/1266/1 א'

2. מסמכי התכנית: א. תקנון בארבעה עמודים.

ב. תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250.

ג. תכנית בינוי.

ד. נספח חניה.

ה. טבלת הקצאות.

משרד הפנים מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

בקו כחול כהה. אישור תכנית מס' 1/1266

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום כחול כהה לאשר את התכנית.

20.10.96

יו"ר הועדה המחוזית

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט

4. שטח התכנית: 4.330 דונם

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה, הרחוב: רח' מונטיפיורי

7. גושים וחלקות: גוש: 6395 חלקות: 71 ; 69 ; 67 ; 66 ; 49 ; 48 ; 7 ; 6

8. היוזם: ועדה מקומית פ"ת.

9. בעלי הקרקע: כמפורט בטבלת ההקצאות.

10. מחבר התכנית: שמעון רודה, אדריכל.

11. מטרת התכנית: 1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. קביעת שטחים לש.צ.פ.

3. קביעת הוראות בניה למסחר ומגורים ומשרדים.

4. קביעת חניה תת קרקעית.

5. קביעת זכות מעבר לציבור.

6. הקטנת קו בנין צדדי מ- 4.0 מ' ל- 3.0 מ' לפי המסומן בתשריט

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר מקומיות פת/2000/33 ; על תיקונין, להלן תכניות המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה - 1965 יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה או ירשמו בדרך אחרת.

14. חטיבות תכנון והוראות בניה: הבניה וזכויות הבניה לפי טבלת חטיבות תכנון וזכויות בניה שבתשריט. במגרש ג' תותר המרת שטחי מסחר בשטחי מגורים לפי יחס של 3:1. והמרת שטחי מגורים בשטחי משרדים ביחס של 1:1

משרד הפנים

מחוז המרכז - רמת

25-8-1997

נ ת ק ב ל

מנכ"ל

טבלת שטחים:

מס' מגרש	שטח	ק"ק מ"ר	קומות עליונות מ"ר	סה"כ עיקרי	סה"כ שרות
		יעוד	שטח עיקרי	שטח שרות	יעוד
א'	176	מסחר	100	60	משרדים
ב'	281	מסחר	131	78	משרדים
ג'	970	מסחר	432	260	מגורים
ד'	565	מסחר	200	120	מגורים
ה'	400	מסחר	75	45	מגורים
ז'	114	מסחר	57	34	משרדים
ח'	432	מסחר	75	45	מגורים

טבלת שטחי שירות (באחוזים מסך שטחי השירות העל קרקעיים המותרים):

בטחון ובטיחות	מערכות טכניות ומתקני שירות	מבואות ח. מדרגות	מעברים ציבוריים	סה"כ שטחי שירות
22.5 %	15.75 %	33 %	28.75 %	100 %

מספר יח"ד במגרש לפי טבלה בתשריט.

סה"כ יח"ד בתחום התכנית יהיה 38 יח"ד.

גודל ממוצע של יחידת דיור יהיה 87.53 מ"ר.

מגרש ג' מורכב מ- 1 ג 1 - 2 ; מגרש ז' מורכב מ- 1 ז 1 - 2.

שטחי שירות

היחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירות יהיה:
תת קרקעי 200 % עד שתי קומות (לצרכי חניה)
על קרקעי 100 % כמפורט בטבלת השטחים.

תותר העברת שטחי שירות בין השימושים השונים באישור ועדה מקומית.

תותר בנית גלריות מסחריות בשטח המסחרי, כחלק משטח הבניה העקרי.

תותר העברת שטחי שירות בין הקומות ובין המפלסים ע"פ תקנות חוק

התכנון והבניה, חישוב שטחי ואחוזי בניה בתכניות והיתרים התשנ"ב 1982

15. תכליות ושימושים:

- א. תכליות ושימושים למסחר: כאמור ב- פת/2000, אזור מסחרי כלל עירוני ואזור מסחרי שכונתי.
- ב. תכליות ושימושים המשרדים: שירותים פרטיים וציבוריים, בעלי מקצועות חופשיים, משרדים.
- ג. תכליות ושימושים ה ש.צ.פ: כאמור בפת/2000 - ש.צ.פ.

16. אופן הבינוי: תכנית הבינוי מהווה חלק מתוכנית זו. הקוים המראים את הבנינים

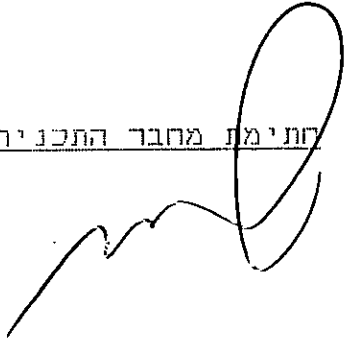
כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו. שטחי השירות יכללו קולונדות, מעברים תחת בנינים, חדרי מדרגות, מעליות, וחניונים סגורים. לא תורשה קומת משרדים מתחת לקומת מגורים.

17. איכות הסביבה: א. בנינים המשלבים מגורים ומסחר יבנו עם פירים פנימיים אליהם יתחברו עסקי המזון בעתיד. עסקי מזון יותרו רק כחלל עם אפשרות חיבור לפיר פנימי כזה לצורך איורור. ב. כטרם מתן היתרי הבניה יובטחו דרכי הטיפול בפסולת ובפנינוי הפסולת כך שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים, כל זאת בתאום ואישור מחלקת התברואה והיחידה לאיכות הסביבה. ג. בשלב מתן היתרי הבניה יקבעו מיקום ואופן הצבת מערכות השילוט במבנן. ד. כל המתקנים והפעילויות בשטח התכנית יעמדו בתקנות ובחוקים למניעת רעש. ה. לא תותר התקנת מערכת תשתית ומנועים על קירות מעטפת המבנים.
18. חניית מכוניות: פתרונות החניה ינתנו בתחום התכנית ולשביעות רצון מהנדס העיר הכניסות ושטחי החניה יהיו בהתאם למופיע בנספח המצורף. החניה תהיה תת קרקעית עם כניסה ויציאה כמסומן בתשריט. גובה החניון יהיה 2.40 מ' נטו.
- ינתנו זכויות מעבר מחלקה לחלקה כמסומן בתשריט ובנספח החניה. בש.צ.פ לא תותר חניה אלא לפריקה וטעינה שתוקצה על פי טבלת חניה. הפריקה והטעינה יוגבלו לבין השעות 06:00 - 09:00 לא כולל שבתות וחגים. הגישה לחניונים במבנים השונים לפי המפורט בנספח החניה. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לקוי המגרש מתחת לכל שטח התכנית. במידה ומגרשים ה' ז' ח' יבנו לפני מגרש ג', תנתן זכות מעבר למגרשים אלה דרך מגרש ג'. חניות עבור המגורים יוקצו בנפרד ויסומנו בשלב היתר הבניה. החניה תהיה תת קרקעית בכל שטח התכנית במרתף אחד לפחות. היזמים ינקטו בכל האמצעים בכדי לא לפגוע במגרשים גובלים.
19. חומרי תגמיר: הבנינים יבנו מחומרי תגמיר קשיחים.
20. היטל השבחה: הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, כיוו, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
22. הריסה: המבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להיתר בניה.
23. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

4/...

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה	
תכנית שינוי מתאר/מס' פת' 126/1	מיום 25/10/93
תחולט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להפקדה/למתן תוקף	
מנהל אגף לתכנון עיר	מנהל/עיר

חתימת מחבר התכנית



חתימת יוזם התכנית

תאריך

חתימת ועדה מקומית

חתימת ועדה מקומית

תאריך